



## ПРОТОКОЛ

### МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОЛЛОКВИУМ Создание рынка арендного жилья – опыт Беларуси

04.10.2022  
online

Развитие рынка арендного жилья явно недооценено во всех постсоветских странах (кроме Республики Беларусь), включая страны Балтии. Но объективно говоря, далеко не все домохозяйства имеют возможность приобрести жилую недвижимость в собственность и далеко не у всех доходы позволяют оплатить разницу, которая сформируется между кредитом и реальной ценой квартиры. Арендное жильё позволяет человеку в соответствии с его доходами принимать решение, продолжать ли арендовать эту квартиру либо через некоторое время стать собственником индивидуального дома, квартиры в кондоминиуме.

Кроме того, это перспективное направление, являющееся основным направлением развития города во многих странах мира. Арендное жильё помогает повысить доступность жилья не только для «очередников», но и в целом для всех категорий населения.

Поэтому команда проекта «ПРОМХАУС» запланировала цикл коллоквиумов, темой которых является развитие рынка арендного жилья, в основном для стран Центральной Азии.

На первом коллоквиуме были получены ответы на следующие вопросы:

- почему в постсоветских странах, включая страны Балтии, не развивается сектор арендного жилья?
- какие возможности есть для развития сектора арендного жилья?
- какие есть примеры создания рамочных условий для арендного жилья в Республике Беларусь?

Открыла коллоквиум **Лариса Шреккенбах**, руководитель проектов Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», Берлин. Она также сообщила, что 14 октября состоится второй коллоквиум, и спикер из Германии **Ральф Протц** поделится опытом строительства, развития арендного жилья в Берлине.

**Геннадий Калёнов**, эксперт Международного сообщества менеджеров недвижимости, поделился своими взглядами на проблему. В частности, он сообщил, что, по его мнению, на развитие арендного жилья повлияла выбранная стратегия приватизации государственных арендных квартир, домов в 90-ых годах. Например, во всех постсоветских странах стратегия приватизации была основана на двух основных показателях, финансовом и количественном / временном. Финансовый предполагал право всех домохозяйств на бесплатную (ограниченно-платную) приватизацию квартир их арендаторами. Количественно / временной – массовую (без ограничений по количеству и по времени). В большинстве постсоветских стран приватизация продолжается до сих пор (в Беларуси завершена в 2016 году, с 2012 года начато массовое строительство арендных домов). А в ГДР после объединения с ФРГ, законодатель избрал следующую тактику:

- владелец арендного дома (муниципалитет, государственное предприятие) был обязан разработать «Декларацию / заявление о разделении объекта недвижимости на виртуальные доли», можно для упрощения назвать этот документ «Заявлением о создании кондоминиума», то есть создании такой формы собственности на недвижимое имущество, в которой части недвижимого имущества выделены в отдельную собственность, а остальная часть недвижимого имущества выделена в общую собственность исключительно владельцам этих частей
- в состав имущественного комплекса обязательно входил земельный участок с определёнными границами



- в состав «Заявления о разделении объекта недвижимости» обязательно входили правила будущего кондоминиума в виде устава Объединения Собственников Жилья (ОСЖ), создаваемого этим первым собственником кондоминиума ещё до продажи первой квартиры
- квартиры можно было начинать продавать – только после государственной регистрации кондоминиума (проверенного и утверждённого Заявления о разделении с правилами ОСЖ)
- квартиры продавались только по рыночной стоимости, первоочередное право покупки было у арендаторов квартир
- обязательным документом, для удостоверения нотариусом сделки по покупке (по рыночной стоимости) квартиры, являлось «Заявление о разделении», с описанием общих элементов кондоминиума, индивидуальных помещений кондоминиума и общих помещений ограниченного пользования, границ между индивидуальной собственностью и общей, правил изменения границ, поэтажных планов, долей в общем имуществе и т.д.

То есть изначально ставилась задача – сохранить баланс различных видов жилья, не допустить «приватизации жилья без заранее утверждённых правил». Таким образом, в 2022 году развитые страны ЕС обладают многофункциональным рынком жилья (арендные дома коммерческие и социальные, жилищные кооперативы, кондоминиумы и индивидуальные дома), а постсоветские страны монофункциональным (кондоминиумы и индивидуальные дома). И главное – в указанных странах ЕС для всех видов жилья действует принцип:

- «разработка правил – строительство - проверка правил – утверждение правил – продажа - заселение»

а в постсоветских странах принцип:

- строительство – продажа – регистрация индивидуальных помещений – попытка установить правила

Ещё один барьер на пути к строительству арендного жилья в постсоветских странах – отсутствие инструментов его лоббирования. Для примера было предложено проанализировать рынок жилья в Германии, и кто его представляет для политического лоббирования. Так как владельцы арендного жилья и кооперативов объединены в региональные / национальные ассоциации, а представляющие интересы собственников квартир в кондоминиумах управляющие компании также – в региональные и национальные союзы, все вместе они для политиков несомненно являются очень важным лоббистом. Этот лоббист представляет владельцев примерно 2/3 всей жилой недвижимости страны.

В постсоветских странах ситуация диаметрально противоположна, так как жилой сектор монолитен (сплошь кондоминиумы). Этот сектор представлен отдельными ассоциациями ОСЖ, управляющих компаний, сервисных компаний, которым к слову недвижимость не принадлежит. С другой стороны, виден очень сильный игрок (строительное лобби), которому строительство арендных домов не интересно в силу почти 200% рентабельности при строительстве «кондоминиумов без правил».

В такой ситуации лоббировать строительство арендного жилья может только государство. Что и произошло в Беларуси при содействии Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН). И что может произойти при содействии Международной ассоциации стран Центральной Азии – если конечно она будет создана, и будет в своих странах работать так, как МАМН в Беларуси.

Затем спикер рассказал об опыте строительства арендного жилья в Беларуси. Для создания рамочных условий были приняты четыре указа Президента, ряд постановлений Правительства. Эти документы регулируют:

- кто может быть инициатором строительства (муниципалитеты и субъекты хозяйствования)
- как определяется рентабельность строительства для застройщиков (не более 5%)
- что можно отнести к себестоимости строительства
- качество строительства и отделки помещений
- как определяется стоимость аренды (с помощью базовой стоимости в бел. рублях умноженной на коэффициент, устанавливаемый для разных городов и областных центров, столицы)
- кто имеет первоочередное право на аренду
- кто имеет право социальной аренды

Состоялась интересная дискуссия, спикер ответил на вопросы участников.

**Общая цель проекта PROMHOUSE** заключается в стимулировании развития частного сектора и диверсификации экономики в Центральной Азии путем расширения прав и возможностей, и укрепления частных компаний в области управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане.

**Задачи:**

- разработка / усовершенствование профессионального стандарта для управляющих недвижимостью, 'хаус мастера'
- инициирование профессионального образования для управляющих недвижимостью, работа с колледжами
- развитие организационных и институциональных возможностей, повышение профессионализма и развитие услуг Ассоциаций, объединяющих специалистов по управлению и обслуживанию жилой недвижимости.
- распространение международного опыта, инновационных идей, ноу-хау, укрепление связей и партнерских сетей

**Координатор проекта:**

- Инициатива «Жилищного хозяйства в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин, Германия

**Партнёры проекта:**

- Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум, Германия
- Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», г. Нур-Султан, Казахстан
- Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, г. Ташкент, Узбекистан

**Актуальная информация на сайте:** <https://www.uyushma.uz/promhouse>

**КОНТАКТ:**

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Германия

Лариса Шреккенбах, [schreckenbach@iwoev.org](mailto:schreckenbach@iwoev.org)

Модерация, составление протокола, рассылка участникам и размещение информации в интернете

Геннадий Калёнов, [director@jildom.com](mailto:director@jildom.com)