

УДК 336:368.013.3

М. А. Селиванова

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва,
e-mail: maaselivanova@fa.ru

ПОВЫШЕНИЕ УРОВНЯ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Ключевые слова: аренда жилья, риски, страхование, онлайн-платформы аренды жилья, защита прав арендаторов, защита прав арендодателей.

В статье рассматриваются вопросы, связанные с повышением уровня защиты прав участников аренды жилья (арендатора и арендодателя). Особое внимание уделяется опыту зарубежных стран, который, по мнению автора, может быть тиражирован и в России. Автор проводит сравнительный анализ функциональных возможностей актуальных российских платформ по сдаче имущества в аренду и делает вывод о том, что данные платформы ориентированы на защиту прав арендаторов, а не арендодателей. Соответственно, предлагается запустить единую платформу аренды жилья Министерства строительства России и дополнить ее дополнительными вкладками (урегулирование спорных ситуаций, налогообложение собственников жилья, сдающих его в аренду, обязанности и риски для участников аренды жилья и др.). Проведенный анализ страховых продуктов на рынке страхования для арендаторов и арендодателей показал, что их спектр ограничен и необходимо рассмотреть возможности разработки и предложения новых страховых продуктов для данного сегмента клиентов. Ссылаясь на успешный опыт Испании, предлагается ввести страхование от неуплаты при сдаче жилья с расчетом индивидуального страхового тарифа.

M.A. Selivanova

Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow,
e-mail: maaselivanova@fa.ru

INCREASING THE LEVEL OF PROTECTION FOR RENTAL PARTICIPANTS

Keywords: rental housing, risks, insurance, online rental platforms, protection of tenants' rights, protection of landlords' rights.

The article discusses issues related to increasing the level of protection of the rights of participants in the rental of housing (tenant and landlord). Special attention is paid to the experience of foreign countries, which, according to the author, can be replicated in Russia. The author conducts a comparative analysis of the functionality of current Russian rental platforms and concludes that these platforms are focused on protecting the rights of tenants, not landlords. Accordingly, it is proposed to launch a single housing rental platform of the Ministry of Construction of Russia and supplement it with additional tabs (settlement of disputes, taxation of homeowners renting it out, responsibilities and risks for rental participants, etc.). The analysis of insurance products in the insurance market for tenants and landlords showed that their range is limited and necessary to consider the possibilities of developing and offering new insurance products for this segment of customers. Referring to the successful experience of Spain, it is proposed to introduce insurance against non-payment when renting housing with the calculation of an individual insurance tariff.

Введение

Вопрос аренды жилья остается весьма важным для граждан многих стран. Арендаторов и арендодателей интересуют вопросы не только стоимости аренды жилья, а в большей степени договорные отношения, которые возникают в процессе передачи имущества и гарантии через установленные обязательства.

Если говорить об актуальности темы, то можно рассмотреть результаты ис-

следования, проведенного Statista Global Consumer Survey в 2021 году [1]. Исследование проводилось среди граждан различных стран в возрасте от 18 до 64 лет, число респондентов в каждой стране составило не менее 15 000 человек. В развитых странах (Канаде, Великобритании, Франции, Германии) доля тех, кто арендует жилье составляет более 40%.

Россия и Китай являются лидерами в этом списке по доле лиц, владеющих соб-

ственным жильем (более 85%) [1]. При этом в России 11% граждан арендуют жилье. Соответственно, возникает много правовых вопросов, касающихся аренды жилья, защиты прав интересов арендаторов и арендодателей. В разных странах существуют разные подходы к обеспечению прав и обязанностей сторон – арендной сделки с недвижимостью.

Цель исследования – проанализировать опыт зарубежных стран и предложить мероприятия по повышению уровня защиты участников арендной сделки.

Материал и методы исследования

В исследовании используется сравнительный страновой анализ, статистический анализ базы данных официальных источников и экспертные оценки. В исследовании используются публикации таких ученых, как Аджаяев И.В. [2], Горбатов И.В. [6], Грызенькова Ю.В. [3,5,6], Кириллова Н.В. [2], Клименко Е.А. [7], Кузнецов Д.А. [9], Кузьмич Н.П. [10], Пирогова Т.В. [4], Чернявский А.П. [4], Цыганов А.А. [2, 3, 5, 6] и др., а также интернет-ресурсы и аналитические отчеты.

Результаты исследования и их обсуждения

Рассмотрим опыт Италии: на стороне арендаторов и защите их прав выступают и такие национальные организации, как SUNIA, SICET или ANIA. И, если арендатор почувствовал дискриминацию, то он может обратиться и подать жалобу на арендодателя [11].

В Испании с 2018 года продолжают попытки реформировать сферу аренды жилья: в 2018 году в результате реформы рынка аренды были изменены требования к длительности срока договора аренды и залога. Данный закон не был принят, но уже в январе 2023 года в силу вступил новый пакет мер поддержки жилищного сектора Испании в условиях высоких темпов роста инфляции и процентных ставок [12]. Этот пакет мер был одобрен Советом министров Испании и в качестве основных изменений было предложено обязательное шестимесячное продление срока действия договоров аренды жилья в случае окончания срока действия этих договоров, чье истечение попадает под любую дату до 30 июня 2023 года. В отличие от России, в Испании проблематичнее снять жилье, имея ребенка или домашних

животных, так как арендодатели опасаются нанесения ущерба имуществу или проблем с выселением жильцов в случае неуплаты, у которых есть дети.

В 2024 году в России прогнозируется рост спроса на аренду жилья, что также связано с тем, что за последние два года наблюдается рост ключевой ставки Банка России, которая влияет на потребительский спрос на рынке ипотечного жилья, и, соответственно, на спрос арендуемого жилья.

В сентябре 2024 года ключевая ставка выросла до 19%, что несомненно скажется на стоимости ипотечных кредитов, особенно в условиях закрытия программ льготного кредитования. По данным сайта «Авито Недвижимость», объем квартир, которые сдаются в долгосрочную аренду за июнь-июль 2024 года вырос на 0,7%, что не свойственно для этого периода. Но такую тенденцию можно объяснить тем, что наблюдается сокращение числа договоров, связанных с покупкой жилья из-за роста стоимости кредитов. Также на спрос арендного жилья оказывает влияние и снижение предложения на рынке в связи с сокращением числа квартир для сдачи в аренду (по данным «Яндекс Аренды»).

Серьезной проблемой на рынке арендного жилья в России является «теневой» сектор, который по данным исследования «Дом. РФ» составляет 95%. Таким образом, бюджет не дополучает налоговых поступлений на сумму около 100 млрд руб. каждый год. В настоящее время в России единственным фактором, положительно влияющим на желание арендаторов заключать официально оформленные договоры, является рост цен на аренду жилья [13,14].

Росстат не предоставляет официальных данных по количеству сдающегося в аренду жилья, ни по числу квартиросъемщиков и сданных квартир. Поэтому единственным инструментом оценить данную проблему на рынке остается использование результатов социологических исследований.

В России тоже достаточно много прав у арендаторов по сравнению с арендодателями. Но законодательно они будут защищены, если составлен и подписан договор найма квартиры, в котором будут зафиксированы основные условия сделки.

Рассмотрим по аналогии с анализируемыми зарубежными странами особенности аренды жилья в России. Максималь-

ный срок договора найма жилья в России составляет 5 лет. Даже, если в договоре не указан срок, он автоматически будет считаться заключенным на срок 5 лет. В зависимости от срока договора применяются разные статьи закона [15].

На практике собственники квартиры предлагают заключать договор краткосрочного найма сроком на 11 месяцев. Такой договор не регистрируется в Росреестре (регистрации подлежат договоры аренды длительностью более года), это его основное преимущество.

Если срок договора заключается менее, чем на 1 год, то у арендатора возникают следующие права и обязанности: не обязан указывать в договоре всех, кто проживает с ним, не имеет преимущественного права на наем квартиры на следующий срок, не вправе сдавать квартиру в поднаем, пускать в квартиру временных жильцов. Собственник жилья имеет право расторгнуть договор, если арендатор не платит 2 месяца [16].

Если договор большим сроком, то арендатор обязан указывать в договоре всех, кто проживает, имеет преимущественное право на наем квартиры на следующий срок, может сдавать квартиру или ее часть в поднаем с согласия собственника. А вот арендодатель может расторгнуть договор только после 6 месяцев неуплаты.

Долгосрочный договор аренды подразумевает обременение квартиры, т.е. если собственник продаст квартиру, то новый собственник не сможет выселить арендаторов до момента окончания срока действия договора.

Еще одним важным моментом является то, что собственник может быть с детьми. В России свои подходы в решении вопросов, связанных с отношениями между арендодателями и арендаторами жилья с детьми: арендодатели проявляют лояльность к арендаторам с детьми, так как считают их более ответственными. Наибольшая доля от всех объявлений с отметкой «Можно с детьми» наблюдается в Москве (49,9%), Санкт-Петербурге (42,4%), Свердловской области (14,1%), Нижегородской области (12,1%) и Московской области (12,1%) [17].

В России при отсутствии заключенного договора найма собственник жилья вправе выселить арендатора с детьми в любой момент, но если же договор заключен, то для выселения придется обратиться в суд.

Важным моментом является то, что собственник жилья должен предупредить о выселении за три месяца. Арендодатель может потребовать выселения арендатора с несовершеннолетними детьми в следующих случаях:

- истечение срока действия договора аренды найма жилья;
- нарушение сроков уплаты (прописываются в договоре) или неуплата за проживание в арендуемом жилье и коммунальные услуги;
- жилое помещение используется не по назначению (в качестве офиса и т.д.);
- жилое помещение сдается в субаренду третьим лицам;
- арендатор наносит вред имуществу и нарушает условия содержания жилья;
- специальная комиссия вынесла решение об аварийном состоянии съемного жилья;
- нарушение общественного порядка и обоснованные жалобы соседей и др.

В Российской Федерации досрочное расторжение договора найма жилья возможно только через суд и только при определенных нарушениях договора, которые прописаны в ст. 687 Гражданского кодекса Российской Федерации. Арендатор может досрочно расторгнуть договор, но должен оповестить собственника жилья за 3 месяца до этого или расторгнуть договор через суд в предусмотренных законом случаях (например, аварийное состояние дома, в котором расположена квартира).

Прозрачность рынка аренды жилья формируется благодаря развитию и внедрению платформенных решений. Такие решения позволяют сделать рынок не только прозрачным, но понятным многие вопросы, касающиеся заключения договоров аренды жилья в России.

В настоящее время существуют платформы, где представлены проверенные арендодатели: «Циан», «Авито Недвижимость», ДомКлик, Яндекс.Недвижимость и Самолет.Плюс.

Рассмотрим более подробно специфику их деятельности и функциональные возможности (таблица).

Анализ платформ, представленных на российском рынке аренды, показал, что в большей степени данные платформы ориентированы на защиту прав арендаторов, а не арендодателей.

Популярные платформы аренды жилья в России

Наименование сайта/платформы	Описание
Циан [18]	<ul style="list-style-type: none"> – является лидером актуальных объявлений; – обладает значительным клиентским охватом, внедрена защита номеров телефонов от мошенников, спама и лишних звонков (система подменных номеров – автоматическая замена на номер, предоставленный Циан); – возможность оформления сделок онлайн; – возможность оформления сделок с помощью «Госключача»; – возможность оставлять отзывы и анализировать их для улучшения клиентского опыта; – возможность подтверждения аккаунта через «Госуслуги», Сбер ID, Tinkoff ID.
Авито Недвижимость [19]	<ul style="list-style-type: none"> – работает в рамках концепции безопасной сделки с целью защиты прав участников арендных отношений; – важное изменение для арендодателей – для размещения объявления о посуточной аренде квартир в любом городе необходимо пройти проверку и подключение к сервису онлайн-бронирования.
ДомКлик [20]	<ul style="list-style-type: none"> – принадлежит «Сбербанку»; – легко синхронизируется с банковскими услугами; – регистрация только с помощью Сбер.ID; – база данных недвижимости меньше по сравнению с конкурентами; – предложения проходят проверку и модерацию. – есть возможность не только арендовать, но и купить жилье; – высокая надежность; – онлайн-сопровождение сделок; – удобство общения с менеджерами; – скидки.
Цифровой сервис долгосрочной аренды квартир «Самолет Плюс» [21]	<ul style="list-style-type: none"> – арендная сделка происходит онлайн в приложении без контактов собственника и арендатора; – есть возможность приобрести пакет услуг (проверка арендатора, страховка, сопровождение сделки); – вместо депозита оформленная страховка как гарантия для арендодателя; – арендатор платит всю комиссию сразу, таким образом аренда на срок более года оказывается более выгодной. <p>Примечание: если арендатор по каким-то причинам не может в установленные сроки совершить очередной платеж, то Самолет делает это за него.</p>
Яндекс. Недвижимость [22]	<ul style="list-style-type: none"> – возможность снять квартиру онлайн и в один клик (для квартир, которые можно арендовать без очного просмотра); – арендатор может моментально отправить заявку на заинтересовавшую квартиру, нажав на кнопку «Снять»; – все условия аренды в одном месте: с какой даты возможно заселение, можно ли арендовать квартиру с детьми или с животными и другие важные параметры; – заполнение документов арендатором онлайн.

Источник: составлено авторами.

Заключение

Исходя из рассмотренного опыта зарубежных стран и вышеизложенного предлагаются следующие рекомендации:

1. Запустить единую платформу аренды жилья Минстрой России, запуск которой обсуждается с 2021 года и основной целью которой является защита интересов граждан и создание прозрачных условий при заключении договоров аренды.

По планам арендодатели должны вносить информацию о заключаемом договоре аренды в течение 30 дней с момента его подписания [23]. Трудности ввода в эксплуатацию такой платформы связаны с тем, что проводимые арендные платежи и деклара-

ция доходов, полученных от сдачи недвижимости в аренду, будет передаваться в ФНС России, что не всегда может нравиться арендодателям. Так же есть предположение, что с введением такой платформы может отпасть необходимость в рассмотренных коммерческих платформах.

При этом предусмотрена и система штрафов в случае уклонения от использования платформы (для физических лиц – от 500 до 2500 рублей; для юридических лиц – 5000 до 10000 рублей).

На данной платформе можно рассмотреть несколько вкладок, которые были бы полезны, как арендаторам, так и арендодателям, проанализировав зарубежный опыт.

В США одной из топовых платформ на рынке аренды жилья является платформа Airbnb, которая включает в себя функции публикации, продажи, поиска и бронирования жилья. На данной платформе есть важные разделы, которые можно было бы разместить на российской единой платформе аренды жилья [17]:

- Урегулирование спорных ситуаций.
- Налогообложение собственников жилья, сдающих его в аренду.
- Обязанности и риски для участников аренды жилья.
- Нормативно-правовое обеспечение взаимоотношений участников рынка аренды жилья и юридическое сопровождение.

• Как распознать мошенников на рынке?

Данные разделы будут полезны для пользователей платформы аренды жилья Минстроя России и позволят сократить время на поиск информации по организации сделок.

В условиях внедрения цифровых технологий представляется возможным установить синхронизацию с базами данных государственных сервисов, благодаря чему собственники жилья смогут проверить потенциальных арендаторов на наличие просроченной задолженности перед банком, налоговой службой или по алиментам и, наоборот.

Это позволит предотвратить возможные мошеннические схемы со стороны всех участников арендной сделки, значительно снизить уровень мошенничества и повысит прозрачность сделок.

2. Доработать существующие платформы в части онлайн-сделок: заключение сделок с помощью Госключача, синхронизация информации с Госуслугами, информация не только об арендодателях, но и рейтинг арендатора, который будет формироваться на основе собранных данных (частота смены квартиры и причины) и отзывов арендодателей.

3. Используя цифровые технологии, на государственном уровне можно разработать и внедрить систему выявления нелегальной аренды жилья на основе анализа больших данных.

4. Информирование арендодателей о налоговых преференциях (например, через единую платформу аренды жилья Минстроя России).

5. Рассмотреть несколько вариантов программ страхования для арендаторов:

В качестве защиты прав арендодателя существует система включения залога или депозита, который оставляет арендатор, но тут тоже достаточно спорных моментов и много времени может быть потрачено на решение данного вопроса.

Одним из успешных примеров защиты прав арендодателей является опыт Испании, когда с 2023 года арендодатели стали предлагать арендаторам страхование от неуплаты (*seguro de impago*) при сдаче жилья нерезидентам, причем страховой тариф рассчитывается индивидуально для каждого отдельного арендатора в зависимости от представленных им данных. Арендатор предоставляет в страховую компанию справку, подтверждающую стабильный и достаточный доход или трудовой договор, идентификационный номер налогоплательщика, предыдущий договор аренды жилья при его наличии.

На российском страховом рынке нет пока таких предложений, но, если появиться необходимость, страховщики могут предложить такой продукт.

Из тех продуктов, что уже есть на страховом отечественном рынке, можно предложить арендаторам следующие виды страхования:

- страхование ответственности арендатора;
- страхование арендуемого помещения;
- страхование недвижимого имущества в арендуемом помещении.

При этом расходы по страхованию ложатся на арендатора, а не на арендодателя, при этом для арендодателя это гарантия спокойствия и защиты его имущества. Если арендатор, не согласен на страхование, соответственно, стоимость платы за аренду жилья может повыситься, а сам арендодатель может застраховать имущество и ответственность, например, перед соседями.

На российском страховом рынке большинство страховых компаний предлагают застраховать ответственность арендатора (Ингосстрах, ПАРИ: арендодатель указан как выгодоприобретатель на случай ущерба его имуществу), страхование недвижимости (Т-Банк: ответственность арендатора, арендуемое помещение и имущество в нем) [24, 25]. Лидерами на рынке являются следующие страховщики: СОГАЗ, Сбер-Страхование, Ингосстрах, ВСК, РЕСО-Гарантия, Абсолют страхование.

Проанализировав страховые продукты, представленные на рынке, отметим,

что можно также застраховать конструктив квартиры, отделку и движимое имущество.

При заключении таких видов договора страхования стоит обратить внимание на существенные условия страхования и понять кому в итоге будет предназначаться выплата при наступлении страхового случая: собственнику жилья или арендатору, который заключил договор страхования.

В 2023 году сервис ПИК-Аренда и «АльфаСтрахование» предложили стандарт, который позволяет заменить разовый залог при аренде квартиры на специальную страховую программу [26]. Преимуществом данного предложения является то, что макси-

мальная выплата составляет 1 млн рублей, а стоимость полиса будет зависеть от размера арендной платы и будет автоматически включаться в цену аренды, таким образом арендатор не оставляет депозит, а вносит небольшую сумму ежемесячно.

Таким образом, арендатору проще снять жилье, а у арендодателя появляются гарантии того, что жилье защищено от неуплаты аренды, повреждений имущества и отделки, а также от возможного ущерба соседям.

Предложенные меры позволят повысить уровень защиты прав участников аренды жилья в России и создать условия по защите прав собственников жилья.

Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финуниверситету.

Библиографический список

1. График: аренда или владение? Местоположение решает все. Statista [Электронный ресурс]. URL: <https://www.statista.com/chart/24738/gcs-share-renting-and-owning-home/> (дата обращения: 01.03.2024).
2. Развитие рынка доступного жилья / Н.В. Кириллова, А.А. Цыганов, И.В. Аджаяев и др. М.: Прометей, 2024. 670 с.
3. Грызенок Ю.В., Семенюк А.Г., Цыганов А.А. Оценка мирового развития доступности жилых новостроек в 2023 году // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 3(270). С. 27-31.
4. Чернявский А.П., Пирогова Т.В. Методы и инструменты повышения эффективности эффективных финансовых механизмов решения жилищных проблем в субъектах Сибирского федерального округа // Сибирская финансовая школа. 2023. № 3(151). С. 42-56. DOI: 10.34020/1993-4386-2023-3-42-56.
5. Грызенок Ю.В., Цыганов Г.А. Страхование жилья при посуточной аренде // Формирование страховой культуры: финансовое просвещение и ответственный бизнес: Сборник труда XXV Международной научно-практической конференции, Москва, 04 июня 2024 года. М.: Прометей, 2024. С. 197-201.
6. Управление рисками и страхованием на предприятиях общественного питания: учебник / И.В. Горбатов, Ю.В. Грызенок, А.В. Дорожкин и др. М.: КноРус, 2023. 238 с.
7. Клименко Е.А. Аренда квартиры: методы поиска и связанные с этим риски // Инновационная наука. 2015. № 12-1. С. 130-132.
8. Астраханцева Е.Ю., Грызенок Ю.В., Печеная Л.Т., Цыганов А.А. Потребительское событие поведения жителей на рынке загородной жилой недвижимости // АПК: экономика, управление. 2023. № 4. С. 89-99. DOI: 10.33305/234-89.
9. Кузнецов Д.А. «Теневая» аренда жилья: проблемы, пути решения // Вестник Академии знаний. 2020. № 6 (41). С. 187-191.
10. Кузьмич Н.П. Рынок аренды жилой недвижимости: проблемы и тенденции // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2020. № 8-1. С. 148-150.
11. Сайт итальянского агентства недвижимости Gabetti [Электронный ресурс]. URL: <https://vtoridom.com/gabetti> (дата обращения: 05.03.2024).
12. Новые меры поддержки сектора недвижимости были утверждены правительством Испании [Электронный ресурс]. URL: <https://spain-real.estate/ru/news/new-measures-to-support-the-real-estate-sector-have-been-approved-by-the-spanish-government/> (дата обращения: 05.03.2024).
13. Сколько стоит аренда жилья в крупнейших мегаполисах страны. Исследование Домклик [Электронный ресурс]. URL: <https://consult-cct.ru/skolko-stoit-arenda-zhilya-v-krupnejshih-megapolisah-strany-issledovanie-domklik> (дата обращения: 05.07.2024).
14. «Дом.РФ» оценил рынок серой аренды жилья в России [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/64103d749a7947769fa9a042?from=copy> (дата обращения: 05.07.2024).

15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ef1299ea90e67debabd7652899400ed0b36080fe/ (дата обращения: 05.03.2024).
16. В России планируется создать единую платформу аренды жилья [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cian.ru/novosti-v-rossii-planiruetsja-sozdat-edinuju-platformu-arendy-zhilja-318338/> (дата обращения: 05.04.2024).
17. Условия предоставления услуг Платформы «Airbnb» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.airbnb.ru/help/article/2908#> (дата обращения: 05.04.2024).
18. Циан [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.cian.ru/snyat/> (дата обращения: 05.04.2024).
19. Авито Недвижимость [Электронный ресурс]. <https://www.avito.ru/moskva/nedvizhimost> (дата обращения: 05.04.2024).
20. Дом.Клик [Электронный ресурс]. URL: <https://domclick.ru/> (дата обращения: 05.04.2024).
21. Цифровой сервис долгосрочной аренды квартир «Самолет Плюс» [Электронный ресурс]. URL: https://samolet.ru/news/samolet-plyus-zapustil-polnostyu-cifrovoj-servis-d/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F (дата обращения: 05.04.2024).
22. Яндекс.Недвижимость [Электронный ресурс]. URL: https://www.cnews.ru/news/line/2024-04-11_yandex_arend_a_dobavila (дата обращения: 05.04.2024).
23. Что застраховать в квартире, которую снимаете или сдаете в аренду [Электронный ресурс]. URL: <https://www.tinkoff.ru/insurance/blog/rent-insurance/> (дата обращения: 08.04.2024).
24. Ингосстрах [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ingos.ru/corporate/real-estate/tenants-go> (дата обращения: 08.04.2024).
25. ПАРИ [Электронный ресурс]. URL: <https://skpari.ru/corp/arendator/> (дата обращения: 08.04.2024).
26. ПИК-Аренда и «АльфаСтрахование» предложили страховку вместо залога при аренде недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://www.asn-news.ru/news/82746> (дата обращения: 08.04.2024).