



КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС: ЕСТЬ ЛИ СПРОС?

Рынок жилья в Беларуси, по мнению экспертов, переживает революционные изменения

Кристина ХИЛЬКО

ХОЗЯЕВА, СДАВАЙТЕСЬ!

Цены на аренду квартир в Беларуси здоровь просели. Сейчас однушка стоит, как трешка два года назад. Раньше арендодатель выбирал из списка кандидатур, которые бы хотели у него пожить. Сейчас все наоборот: один клиент на четыре достойных варианта. Причем не факт, что согласившийся квартирант задержится надолго. Сейчас народ активно кочует с места на место, выискивая похожие условия, только подешевле.

- Рынок упал серьезно. С прошлого года в среднем на сто долларов с каждой квартиры. И это не предел. - говорит заместитель директора агентства недвижимости «Твоя столица» Наталья Радена. - Некоторые хозяева пока не хотят сбивать цены, надеясь, что ситуация улучшится. Но перспектив для этого нет. Поэтому им придется сдавать жилье дешевле. Тогда цены еще раз просядут - предложение значительно превысит спрос. Теперь условия диктуют клиент.

ЗАПЛАТИ И СПИ СПОКОЙНО

- В 2014 году в Минске 52 тысячи человек сдавали квартиры легально. На начало этого года их было уже 60 тысяч. Каждый год нелегалов становится меньше, - отметила замначальника инспекции Министерства по налогам и сборам Минска Галина Гуринович.

По примерным подсчетам, сейчас лишь каждый десятый квартиро-сдатчик не заключает официальный договор. Их ловят. Министерство по налогам и сборам не первый год проводит акцию «Сдаешь квартиру - плати налоги». Суть проста: если ваш сосед греет руки на незаконной сдаче жилья, можно позвонить по специальному номеру. В прошлом году минчане активно сообщали, где, по их мнению, жили не по правилам. Каждый второй случай подтвердился.



Теперь условия диктуют клиент: на каждого приходится не меньше четырех владельцев, желающих сдать жилье внаем.

Сергей ПЛАТОВ/РИА Новости



Зинаида МАНДРОВСКАЯ, член Комиссии Парламентского Собрания Союза Беларуси и России по информационной политике:

- 8 ноября 2011 года принят Указ «О некоторых вопросах государственного жилищного фонда». Он узаконил приемлемые цены на арендное жилье в госдомах для нуждающихся - ниже, чем у частников, в два-три раза. Первые в списке на получение таких квартир - молодые специалисты, «силовики» и те, кто стоит на очереди по улучшению жилищных условий больше десяти лет.

СЛОВО - ДЕПУТАТУ

■ С подпольными предпринимателями не церемонятся: штрафы, конфискация, тюремные сроки.

Нередко хозяева начинают использовать свои квартиры для незаконной предпринимательской деятельности - открывают подпольные салоны красоты, офисы или устраивают притоны. Либо сдают квартиру, а их съемщик проворачивает там свой бизнес. Расплата за такие «шалости» серьезная - можно получить срок и лишиться квартиры.

Пять лет назад предлагали ввести и вовсе драконовские правила - конфисковывать квартиры у всех, кто сдает их нелегально. Министерство по налогам и сборам тогда уточнило, что сдача жилья не относится к предпринимательству.

СПРАВКА «СВ»

ЕДИНЫЙ НАЛОГ - \$250 В ГОД

- Доходы от сдачи квартир в Беларуси облагаются фиксированным налогом. За год сдачи однокомнатной квартиры нужно заплатить сумму около 250 долларов.
- Если поймают на неуплате - взыщут принудительно или конфискуют имущество. Также нарушителю придется уплатить пени за каждый день просрочки.
- Если налоговые органы установят, что у гражданина расходов больше, чем доходов, и выяснятся, что деньги получены от незаконной сдачи квартиры, то ему придется оплатить подоходный налог по ставке 16 процентов, а не 13.
- **Штраф за неуплату налога для физических лиц:**
 - 15% от неуплаченной суммы налога, но не менее 5/10 базовой величины - если неуплата налога была по неосторожности;
 - 20%, но не менее 5 базовых величин (около 50 долларов), если не платили умышленно.

5 ПРИЧИН ОВВАЛА

ПОЧЕМУ СЛУЧИЛСЯ ЦЕНОПАД?

1. Конечно, большую роль сыграл мировой экономический кризис. Доходы у населения вроде и не упали, но траты выросли - теперь не до жиру.
2. Накалил обстановку и рост курса доллара. Из-за валютных «прыжков» квартиросъемщики отказываются от долларовых договоров и требуют фиксировать стоимость аренды в белорусских рублях.
3. Владельцам жилья приходится делать пересчет еще и из-за серьезно подорожавших коммунальных услуг - у клиентов просто нет денег, чтобы платить больше. В конце 2018 года, когда белорусы станут платить сто процентов за коммуналку, цены могут опуститься и вовсе до символических сумм.
4. Еще новинка: в квартирах, где никто не проживает, плата за коммуналку стала очень высокой. Если раньше владельцы «пустых» квартир не торопились прописывать у себя постояльцев, то теперь упрашаивают их сделать такую отметку. За что дают дополнительную скидку.
5. Свою лепту в ценопад внесло и активное строительство. В стране доступная ипотека - народ напокупал жилья. За счет бюджета возводят государственные арендные дома для молодых специалистов и тех, кто стоит в очереди. Плата в них значительно ниже коммерческой. И таких домов становится все больше.

НЕЗАКОННЫЙ БИЗНЕС

ЗА САЛОНЫ КРАСОТЫ НА ДОМУ МОГУТ ОТОБРАТЬ КВАРТИРУ

Поэтому по существующему закону наказывать не за что. Вопрос, стоит ли менять правила, пока заморозили.

Впрочем, есть вариант, когда хозяин может избежать наказания. Вот один пример. В Минске находчивый парень втайне от сожительницы сдавал ее квартиру. Схема была нехитрая. Сам подыскивал клиентов по объявлениям, предлагал двушку в центре по очень низкой цене.

Показывал ее днем, когда настоящей владелицы не было дома. Брал залог и оставлял расписку с указанием своих паспортных

данных. Затем под различными предлогами «тянул резину»: то въехать жильцам нельзя из-за прорыва трубы, то неожиданно свалились родственники, которым нужно лечиться. Через некоторое время просто переставал выходить на связь. Обманутые косяком потянулись в милицию.

Женщине удалось доказать суду, что она не знала о махинациях с ее квартирой. А вот благородному, который успел обмануть двенадцать человек, отвертеться не удалось - осудили за мошенничество.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В МИНСКЕ

март 2016-го +/- к марту 2015-го

(доллары США/месяц)

Эконом-класс

170 (-22,7%)	200 (-31%)	220 (-43,5%)
однушки	двушки	трешки

Бизнес-класс и элитные квартиры

350 (-12,5%)	450 (-10%)	600 (-9,1%)
однушки	двушки	трешки

850 (-5,6%)

многокомнатные (4 - 6 комнат)

По данным АН «Твоя столица».