



Елена АРАКЕЛЯН

СТАВКИ УПАЛИ

Кризис достаточно серьезно «подрубил» бизнес московских владельцев квартир. Количество желающих сдавать жилье увеличилось. А вот арендаторов, да еще таких, кто готов платить за отдельную квартиру, стало меньше. По данным «Миэль-Аренда», в марте число тех, кто хотел бы сдать свои жилища, превышало количество желающих их снять на 64%.

Такая ситуация, конечно же, сказалась на ставках аренды.

- Сейчас в среднем за найм жилья надо платить 60% от докризисных сумм, - говорит Роман Вихлянец, член совета Гильдии риэлторов Москвы. - И если до кризиса найти в черте «старой» Москвы отдельную квартиру стоимостью меньше 30 тысяч рублей в месяц было почти нереально, то сейчас этот порог снизился до 20 тысяч.

Правда, ставки на аренду просели неравномерно. Самое большое падение - в новых окраинных районах, где в последние годы очень активно велось строительство и предложение съемного жилья теперь зашкаливает. Но тех, кто готов каждый день оттуда мотаться на работу, не так уж много. Большинство арендаторов все же предпочитают снять «угол» пусть и похуже, зато поближе к офису. Соответственно, в «старых» районах внутри Третьего транспортного кольца «ходовые» квартиры эконом-класса подешевели поумеренней.

В более дорогом секторе бизнес-класса, по данным «Миэль-Аренда», резко вырос спрос на однокомнатные

БОГАТЫЕ ТОЖЕ ПЛАЧУТ

Переоцененное жилье значительно упало в цене, даже «денежные» квартиросъемщики выбирают варианты попроще



Сегодняшним джентльменам удачи не обязательно договариваться с «барыгой», чтобы найти квартиру по сходной цене.

квартиры - они вообще не упали в цене. Что объяснимо: относительно состоятельные арендаторы не готовы расстаться с комфортом, но из-за кризиса (богатые тоже плачут!) переезжают в менее просторное жилье того же класса.

Что будет дальше, специалисты связывают с общей ситуацией в российской экономике.

- Если новых макроэкономических потрясений не случится, дальше рынок аренды, скорее всего, стабилизируется. Растя плата пока не будет, но и сильно вниз дальше уже не пойдет, - считает Роман Вихлянец. - Точнее сказать, переоцененное жилье - то, которое сейчас хозяева пытаются сдать выше рынка, - будет дешеветь. А вот то, которое уже сейчас сдается по адекватным ценам, - нет.

ЛОВИСЬ, НАРУШИТЕЛЬ

Борьба с «подпольной» сдачей квартир в аренду в Москве резко усилилась еще в 2012 -

МЕЖДУ ТЕМ**Владельцы выходят из подполья**

Доходы хозяев квартир падают, а вот казна за счет них, наоборот, полнится.

По данным московского правительства, несмотря на кризис, объем поступлений в столичную казну от аренды квартир в 2015 году вырос по сравнению с 2014 годом почти на 20%, или более чем на 200 миллионов рублей.

Риэлторы подтверждают: арендодатели, особенно те, кто сдает дорогое жилье, за последние годы действительно стали законопослушнее. Но не потому, что рейдов испугались, а скорее из соображений собственной безопасности. Ведь «подпольная» сдача жилья чревата тем, что никакие законы таких хозяев не защищают: оказался жилец мошенником - разбирайся с этим сам.

Кроме того, процесс подачи налоговой декларации или регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (узаконить свой квартирный бизнес можно одним из этих двух способов) сейчас упростился. А ведь, как известно, в России многие не платят налоги не из финансовых соображений, а потому что «неохота возиться с бюрократией».

БОЛЕЕ 23 000 КВАРТИР,

сдаваемых нелегально внаем, было выявлено в 2015 году в Москве участковыми уполномоченными. Материалы направлены в налоговые службы. Правда, о дальнейшей судьбе нарушителей, как правило, ничего не известно - доказать, что они действительно получали с постояльцев деньги и не платили с этих сумм налоги, по российскому законодательству крайне сложно.



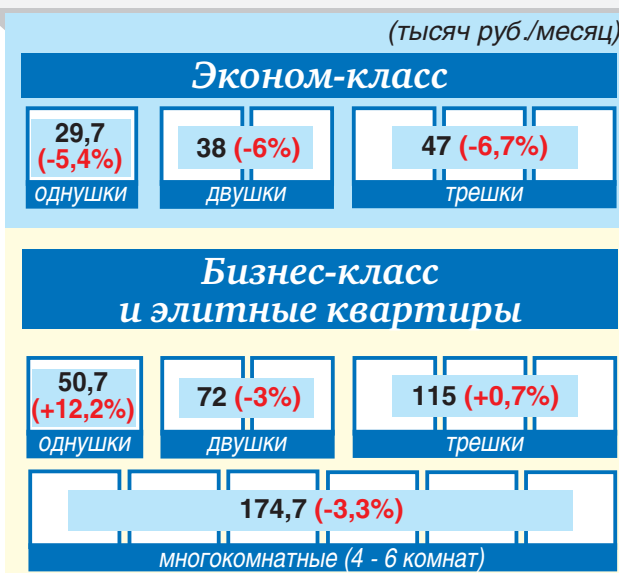
2013 годах. Тогда, по оценкам риэлторов, в российской столице официально оформляли договора с жильцами и платили налоги примерно 15 - 20% от всех хозяев съемного жилья. С высоких столичных трибун пообещали «закрутить гайки». Выявлять нарушителей должны были участковые уполномоченные совместно с представителями управляющей организации или товарищества собственников жилья.

С января 2014 года уже сточили и общедеревольное законодательство о «прописке» - вступил в силу так называемый закон о «резиновых квартирах» (это когда в скромной однушке зарегистрирована добрая сотня человек). Ужесточения касались в основном именно регистрации по месту проживания - штрафы за ее отсутствие были повышены, а за организацию «резиновой квартиры» стали светить принудительные работы или даже лишение свободы на срок до трех лет. Хозяев квартир новшества за-

трагивали напрямую. Ведь большинство тех, кто налоги с аренды не платит, естественно, и жильцов не регистрирует.

- Поначалу какие-то рейды действительно проводились, «закрутить гайки» пытались, - рассказывает Роман Вихлянец. - Однако в последний год о каких-то результатах всех этих проверок почти ничего уже не слышно, система очевидно не работает.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В МОСКВЕ
март 2016-го +/- к марту 2015-го



По данным «Миэль-Аренда».

КСТАТИ**Что грозит нарушителям в России**

- Штраф за не поданную в срок налоговую декларацию - 5% от не уплаченной по этой декларации суммы налогов за каждый месяц просрочки (с того дня, когда истек срок подачи декларации).
- Штраф за неуплату налогов (дополнительно к санкциям за декларацию) - 20% от суммы недоимки (плюс саму сумму налога тоже надо заплатить).
- Уголовное наказание при уклонении от уплаты налогов в особо крупном размере (для этого за три года надо накопить недоимку более чем в 600 тысяч рублей) - штраф в размере от 100 тысяч до 300 тысяч рублей (или в размере заработной платы или дохода осужденного за период от одного года до двух лет) либо принудительные работы на срок до одного года, либо арест на срок до шести месяцев, либо лишение свободы на срок до одного года.
- Штраф за жильцов без регистрации - от 2 до 3 тысяч рублей по России в целом, в Москве и Санкт-Петербурге - от 3 до 5 тысяч рублей.

Специалисты объясняют: доказать «на все сто» вину хозяина квартиры не так-то просто.

- По российскому законодательству, собственника квартиры, который ее нелегально сдает, можно привлечь к ответственности как за незарегистрированных жильцов, так и за не поданную в срок налоговую декларацию и уклонение от уплаты налогов, - говорит адвокат по жилищным делам Светлана Жмурко.

Но если жильцов «без регистрации» с помощью рейдов и участковых отловить еще можно, то как доказать, что хозяин действительно брал с них деньги, а не просто по-дружески пустил пожить? Как поясняют риэлторы и юристы, это, как правило, возможно только в одном случае: если жильцы по каким-то причинам сильно обижены на хозяев и готовы их сдать со всеми потрохами. Но и тогда им еще потребуются доказательства - например, расписки от хозяина в получении денег. А если никаких документов нет, то владельцу квартиры ничего и не «пришьешь».