

Международный опыт развития арендного жилищного фонда*

Н.Н. Рогожина

главный специалист направления «Реформы в сфере недвижимости» Фонда «Институт экономики города», кандидат экономических наук (г. Москва)

Наталья Николаевна Рогожина, rogozhina@urbaneconomics.ru

Практика зарубежных стран подтверждает значительную роль арендного сектора в обеспечении населения жильем. Так, в странах Западной Европы доля арендного сектора в жилищном фонде составляет 30–50 процентов (см. табл. 1). Арендное жилье позволяет решать жилищные

проблемы различных категорий граждан, создает условия для эффективной межтерриториальной миграции населения, способствует привлечению граждан, имеющих специальности, необходимые для социально-экономического развития территории.

Таблица 1

Структура владения жильем в европейских странах
(в процентах от жилищного фонда) [1]

Страна (год)	Аренда (некоммерческая аренда)	Проживание собственника	Кооператив	Другое
Австрия (2009)	40 (23)	56	x ¹	4
Бельгия (2009)	31 (7) ²	68	0	0
Дания (2009)	39 (19)	46	7	7
Эстония (2010)	4 (1) ³	96	x	0
Финляндия (2008)	31 (16)	66	0	3
Франция (2006)	39 (17)	57	x	4
Германия (за исключением бывшей ГДР, 2008)	54 (5) ⁴	46	x	0
Территория бывшей ГДР (2008)	67	33	x	0
Греция (2004)	20	74	x	6
Венгрия (2004)	7 (3)	92	x	1
Ирландия (2004)	21 (8)	79	x	0
Италия (2008)	19 (4)	69	x	13
Латвия (2008)	17	83	x	0

* В статье использованы материалы отчета «Разработка и обоснование комплекса мер, направленных на развитие арендного жилищного сектора в России», подготовленного в 2012 году Фондом «Институт экономики города» по заказу ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Продолжение таблицы 1

Литва (2000)	7	91	н. д.	н. д.
Люксембург (2008)	29	70	х	1
Мальта (2005)	22	75	х	3
Нидерланды (2008)	42 (32) ⁵	58	х	0
Польша (2007)	12	63	24	1
Португалия (2001)	21	75	х	4
Румыния (2008)	3	96	х	1
Чехия (2000)	29	47	17	7
Словакия (2008)	3	92	4	1
Испания (2008)	13	85	х	2
Швеция (2008)	44 (17)	38	18	0
Великобритания (2004)	31 (20)	69	х	0

Примечания.

¹ х означает, что кооперативный сектор отсутствует.

² Данные за 2008 год.

³ Данные за 2008 год.

⁴ Включая территорию бывшей ГДР, – 9 процентов от всего арендного жилищного фонда страны.

⁵ Данные за 2009 год.

К странам с высокой долей арендного жилья в структуре жилищного фонда относятся Австрия, Германия, Дания, Франция, Швеция, Нидерланды, Чехия. При этом в Германии и Швеции размер арендного сектора превышает размер сектора, в котором проживают собственники, и в абсолютном выражении.

В структуре арендного жилищного фонда выделяются сегменты рыночной (коммерческой) и некоммерческой аренды.

Некоммерческий арендный жилищный фонд в структуре арендного жилья от всего

арендного фонда преобладает в Великобритании (65%), Нидерландах (75%), Дании (51%), Австрии (59%), Финляндии (53%), во Франции (44%), в Швеции (46%).

Существует связь между формой владения жильем (собственность или аренда) и типом жилой недвижимости: односемейный (одноквартирный) и многоквартирный дом. В основном односемейные дома находятся во владении собственников, а квартиры в многоквартирных домах – во владении арендаторов.

Таблица 2

Структура жилищного фонда в Нидерландах в 2006 году, %¹

Тип жилой единицы	Собственность	Аренда	
		некоммерческая	коммерческая
Односемейные дома	71,6	22,9	5,5
Квартиры в многоквартирных домах	22,8	57,2	20,0
Всего по всем типам жилого помещения	56,0	34,0	10,0

¹ Рассчитано по данным источников [1, 2].

В качестве примера в таблице 2 представлена структура жилищного фонда в Нидерландах. Как следует из этой таблицы, в Нидерландах в многоквартирных домах 77,2 процента жилых помещений заняты арендаторами (коммерческими и некоммерческими) и только 22,8 процента – собственниками.

Рассмотрим особенности коммерческого и некоммерческого секторов арендного жилья (табл. 3). Коммерческое арендное жилье, как правило, создается и эксплуатируется частными организациями и физическими лицами, цель которых – получение прибыли от сдачи жилья в аренду. Некоммерческое арендное жилье отличается от коммерческого тем, что оно создается и эксплуатируется некоммерческими организациями, которые не нацелены на получение прибыли. Государство может оказывать поддержку таким некоммерческим организациям

в строительстве или эксплуатации арендного жилья некоммерческого использования посредством предоставления земельных участков под строительство бесплатно или по сниженным ценам, субсидий, налоговых льгот. В свою очередь, некоммерческие организации несут обязательства предоставлять весь некоммерческий арендный фонд или его часть установленным государством категориям семей, к примеру семьям, доходы которых не позволяют им арендовать или приобретать в собственность жилье на рынке. Разновидностью некоммерческого арендного жилья является социальное жилье, которое, как правило, создается и поддерживается государством. Оно предназначено для наиболее нуждающихся семей с низким уровнем доходов. Обычно понятие «социальное арендное жилье» включается в понятие «некоммерческое арендное жилье», более того, во многих странах эти по-

Таблица 3

Характеристика различных типов арендного жилья²

Тип аренды	Инвесторы	Финансовые характеристики	Собственники арендного жилья
Коммерческое арендное жилье	Частные: <ul style="list-style-type: none"> • коммерческие организации • физические лица 	Средства поступают от частных инвесторов Извлечение прибыли от сдачи в аренду	Коммерческие организации Физические лица
Некоммерческий сектор аренды (включая социальное арендное жилье)	С ограниченной прибылью: <ul style="list-style-type: none"> • жилищные ассоциации • жилищные кооперативы • благотворительные организации, церкви • государственные инвесторы (как правило, муниципалитеты) 	Средства: <ul style="list-style-type: none"> • от учредителей • государственная поддержка • от благотворителей • бюджетные инвестиции Отсутствие прибыли от сдачи в аренду	Жилищные ассоциации Жилищные кооперативы Муниципалитеты

² Таблица подготовлена специалистами Фонда «Институт экономики города» на основе обобщения информации из зарубежных источников (см. [2, 10]).

нятия (social rental housing и non-profit rental housing) являются синонимами.

Отношения по поводу найма (аренды) жилого помещения по своей природе являются договорными. Тем не менее практически во всех странах эта сфера отношений – предмет детального законодательного регулирования, значительно более жесткого, нежели в других сферах договорных отношений. Причиной этого является высокая социальная значимость отношений по поводу пользования жилыми помещениями, наличие существенных связанных с этим внешних эффектов, а также наличие серьезных рисков для органов государственной власти, местного самоуправления и общества в целом, связанных с «проблемами» жилищного рынка, в том числе его арендного сегмента [3].

В зарубежных странах законодательство, регулирующее отношения по поводу найма (аренды) жилого помещения, а также отношения по поводу строительства и эксплуатации арендных многоквартирных жилых домов (далее – арендные отношения), имеет сложную структуру и включает законы разного уровня: федеральные (национальные), региональные и местные³. В систему законодательства, регулирующего арендные отношения, входят:

- специальное арендное законодательство;
- гражданский, жилищный и земельный кодексы;
- законы и иные нормативные правовые акты, регулирующие деятельность некоммерческих жилищных организаций (жилищных ассоциаций, специализированных жилищных организаций, социальных фондов и т. п.).

Несмотря на существующие различия, можно выделить общие основные параметры арендных отношений, регулируемые законодательством разных стран, а именно:

- регулирование прав и обязанностей арендатора и арендодателя;

- способы решения спорных вопросов;
- формы защиты прав арендатора и арендодателя;
- сроки арендного договора (установление стандартного (минимального) срока договора), возможность и условия его досрочного расторжения и условия его возобновления;
- регулирование уровня арендной платы при заключении договора;
- порядок изменения арендной платы;
- требования и условия гарантийного депозита или другого обеспечения со стороны арендатора;
- требования и условия внесения задатка арендатором;
- особенности некоммерческого найма.

В таблице 4 представлены некоторые формы регулирующего воздействия на арендный сектор в странах Западной Европы.

Таким образом, арендное законодательство направлено на регулирование взаимоотношений арендатора и арендодателя в целях защиты интересов сторон.

Анализ зарубежного законодательства показал, что законы различаются степенью регулирования арендного жилищного сектора, детализацией основных положений законов, определяющих различные аспекты арендных отношений. Также существуют различия с точки зрения жесткости и приоритетов защиты интересов участников арендных отношений: в одних странах законодательство ориентировано на приоритет интересов арендаторов, в других законодательство более лояльно по отношению к арендодателям.

В рамках Global Property Research [5] было проведено исследование зарубежного законодательства об аренде с точки зрения преобладающей концепции защиты интересов участников арендных отношений. Оценка проводилась по следующим параметрам:

- возможность свободно, без ограничений, согласовывать уровень арендной

³ Так, в США и Австралии приняты законы отдельных штатов, в Канаде – законы провинций.

Таблица 4

Регулирование арендного сектора в некоторых странах Европы в 2011 году [4]

Страна	Арендная плата		Защита арендатора		
	регулирование первоначального уровня	регулирование повышения (изменения)	стандартный срок договора превышает год/обязательства по пролонгации договора	возможность заключения бессрочного договора	бессрочный договор, не прерываемый при смене арендодателя в результате продажи жилого помещения
Финляндия	нет	есть	нет	нет	нет
Франция	нет	есть	есть	нет	нет
Германия	нет	есть	есть	есть	есть
Ирландия	нет	есть	есть	нет	нет
Нидерланды	есть	есть	есть	есть	есть
Норвегия	нет	есть	есть	нет	нет
Испания	нет	есть	есть	нет	нет
Швеция	есть	есть	есть	есть	есть
Швейцария	нет	есть	есть	есть	нет

платы при заключении договора аренды;

- возможность требования арендодателем гарантийного депозита, наличие ограничений на его величину;
- требования к установлению срока арендного договора;
- регулирование возможности досрочного расторжения договора арендатором или арендодателем, установление штрафа за досрочное расторжение;
- право арендатора на пролонгацию арендного договора;
- эффективность судебной системы;
- длительность процедуры по выселению арендатора при прекращении внесения арендных платежей.

По результатам исследования была составлена шкала оценки:

- преобладает ориентация на арендодателя – 2;

- ориентация на арендодателя – 1;
- нейтральная – 0;
- ориентация на арендатора – минус 1;
- преобладает ориентация на арендатора – минус 2.

Проведенное исследование показало, что в большинстве европейских стран законодательство в значительной степени ориентировано на защиту интересов арендатора.

Интересно отметить, что Россия в рассматриваемом межстрановом исследовании отнесена к странам, законодательство которых ориентировано в первую очередь на защиту интересов арендатора, что снижает интерес собственников жилья к предоставлению жилых помещений в аренду с заключением официальных арендных договоров. К другим негативным характеристикам российского арендного жилищного сектора отнесены низкая доходность при

высоком уровне затрат, высокие транзакционные издержки и высокая налоговая нагрузка.

Иная ситуация в странах Азии. Там законодательство в значительной степени ориентировано на приоритет интересов арендодателя (по шкале оценки – 2): Вьетнам, Гонконг, Филиппины, Тайвань, Сингапур, Южная Корея; в меньшей степени (по шкале оценки – 1) – в Китае. И только в Индии (по шкале оценки – 1) законодательство ориентировано на приоритетную защиту интересов арендатора. В странах Африки также преобладает защита интересов арендодателя (по шкале оценки – 1). В Канаде преобладает защита интересов арендатора (по шкале оценки – 1).

В зарубежном законодательстве существуют такие меры защиты интересов арендатора, как:

1) регулирование первоначального уровня арендной платы путем установления максимального уровня либо требования соответствия среднерыночным показателям арендной платы по аналогичному типу жилья в определенном районе;

2) ограничения на периодичность и размер повышения арендной платы в течение срока договора;

3) установление индекса, с изменением которого допускается пересмотр арендной платы:

- индекс базовой арендной ставки;
- индекс потребительских цен;
- индекс стоимости жизни;
- уровень инфляции;

4) требование о предварительном уведомлении арендатора об изменении уровня арендной платы;

5) установление минимального срока договора аренды;

6) установление права арендатора на пролонгацию договора аренды при условии выполнения договорных обязательств;

7) установление права арендатора на досрочное расторжение договора аренды в любое время при предварительном уведомлении арендодателя;

8) ограничение прав арендодателя на досрочное расторжение договора аренды:

- запрет на расторжение договора по инициативе арендодателя, за исключением оговоренных законом особых случаев (задержка арендных платежей, подтвержденная необходимость использования жилья для нужд членов семьи арендодателя и т. д.);
- длительные сроки уведомления арендатора о намерении расторгнуть договор.

Для обеспечения интересов арендодателей законодательством европейских стран предусмотрены следующие меры:

- возможность требования от арендатора гарантийного депозита или другого обеспечения;
- возможность требования от арендатора внесения задатка в сумме месячной арендной платы или одного периодического платежа;
- возможность периодического повышения арендной платы в целях защиты получаемых средств от обесценения;
- отсутствие обязательства по пролонгации арендного договора при окончании его срока;
- установление права на досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя при условии предварительного уведомления нанимателя.

Регулирование деятельности специальных некоммерческих организаций, занимающихся строительством и управлением некоммерческим арендным жилищным фондом, осуществляется различными регулирующими нормами:

- требования к уставам специальных некоммерческих организаций;
- требования к деятельности некоммерческих организаций, устанавливаемые как органами государственной власти и местного самоуправления, так и государственными организациями развития (к примеру Жилищ-

ной корпорацией в Великобритании), реализующими жилищную политику и т. п.

Во многих странах государство в той или иной форме поддерживает развитие сектора арендного жилья. Государственная поддержка выражается в следующих основных формах:

- субсидирование малоимущих граждан для оплаты аренды некоммерческого жилья или предоставление им в аренду некоммерческого жилья;
- субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье на условиях некоммерческой аренды определенным категориям граждан;
- выделение на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для некоммерческой и коммерческой аренды;
- субсидирование строительства жилья для некоммерческой аренды;
- привлечение частных инвесторов к строительству арендного жилья на условиях его последующего перевода в частную собственность.

Общая тенденция на рынке некоммерческого жилья в зарубежных странах – увеличение доли частных инвесторов в строительстве некоммерческого арендного жилищного фонда. Основными инвесторами в некоммерческое арендное жилье в большинстве случаев являются некоммерческие жилищные ассоциации и частные застройщики, получающие соответствующую государственную поддержку.

В зарубежных странах успешно реализуется модель государственно-частного партнерства при строительстве некоммерческого арендного жилья. При этом обеспечивается достижение сразу двух целей – снижение государственных расходов (путем перехода на частное финансирование) и реализация идеи социально-имущественного смешивания. В случае размещения контрактов на конкурсной основе преимущество привлечения частных компаний

состоит в том, что существующая между ними конкуренция способствует повышению качества строительства. Для частных застройщиков дополнительным стимулом к строительству некоммерческого арендного жилья является государственная поддержка (субсидирование и налоговые льготы). Сдача в аренду осуществляется либо государством (муниципалитетом), либо частным застройщиком при условии выполнения им требований о предоставлении жилья приоритетным категориям арендаторов. Нередко государство берет на себя гарантию сдачи в аренду жилья, которое осталось незаселенным, что является привлекательным инструментом для частного застройщика.

В ряде стран (например Франция, Великобритания, Ирландия, Голландия, Германия) широкое применение получила практика установления минимальной доли некоммерческого жилья при реализации новых строительных проектов.

В Европе все большую популярность приобретают схемы предоставления некоммерческого жилья с привлечением «неспециализированных» участников (коммерческие застройщики и владельцы жилой недвижимости). Таким неспециализированным участникам предоставляется доступ к государственным субсидиям в обмен на предоставление жилья для некоммерческой аренды на определенный период времени.

В Германии получение субсидии на строительство жилья возможно в том случае, если частный наймодатель (инвестор) готов предоставлять жилые помещения внаем целевой группе населения, определенной жилищной политикой государства. Роль некоммерческого наймодателя выполняют кооперативы арендаторов, которые имеют безналоговый статус некоммерческой организации. Такое положение предполагает отсутствие зависимости от разовых субсидий на строительство. Организации осуществляют свою деятельность на основе рыночных принципов. Жилье, построенное

частным сектором с использованием налоговых льгот и других видов государственных субсидий, является некоммерческим и регулируется соответствующими законами в течение определенного периода времени (15–20 лет), по прошествии которого оно может быть переведено в сектор рыночной аренды и впоследствии продано.

В Австрии субсидии в большинстве случаев предоставляются в форме долгосрочных государственных займов под низкий процент (вместо существовавших ранее безвозмездных дотаций). Некоммерческие застройщики освобождаются от некоторых налогов. В Вене все программы субсидируемого жилищного строительства подлежат обязательной процедуре конкурсных торгов в целях повышения качества и снижения затрат на строительство. Финансирование строительства доступного жилья осуществляется через револьверные фонды, получающие государственные субсидии и трансформирующие их в долгосрочные займы под низкий процент для жилищно-строительных ассоциаций. В этой стране частный сектор играет значительную роль: субсидии на строительство некоммерческого жилья могут получить частные лица и компании. Это является основой государственно-частного партнерства в сфере строительства.

В международной практике финансирования строительства арендного жилья применяется так называемое кросс-субсидирование. В общем виде кросс-субсидирование предусматривает установление со стороны государства или местных органов власти требования отводить определенную долю построенного жилья под некоммерческое арендное жилье при осуществлении жилищного строительства. Застройщик покрывает часть затрат на некоммерческое жилье за счет продажи коммерческого жилья. Требование строительства некоммерческого жилья может быть обусловлено предоставлением застройщику земельного участка на льготных условиях, некоторыми налоговыми льготами и т. д.

Эксплуатацию такого жилья, как правило, осуществляют специализированные некоммерческие компании, получающие на эти цели субсидии из бюджета (напрямую или через субсидирование ставки аренды).

Федеральный градостроительный кодекс Германии предоставляет возможность муниципалитетам устанавливать требования, согласно которым проект жилищного строительства должен предусматривать минимальную долю некоммерческого жилья для обеспечения граждан, имеющих невысокие доходы.

Аналогичный механизм применяется в Великобритании. Его суть состоит в том, что между частным застройщиком и муниципалитетом заключается договор относительно доли жилья, которое будет построено в соответствии с требованиями и стандартами, предъявляемыми к некоммерческому жилью. Взамен муниципалитет обещает предоставить застройщику разрешение на строительство и впоследствии приобрести некоммерческое жилье по цене и на условиях, установленных в соглашении. Кроме того, муниципалитет по согласованию с городским советом может продать земельный участок по более низкой, чем рыночная, цене.

Практически во всех европейских странах источниками финансирования создания некоммерческого арендного жилья является совокупность собственных средств инвестора, кредитных ресурсов, государственных субсидий (кредитов) и иногда средств жителей. Последние две компоненты необходимы для того, чтобы снизить затраты на привлечение кредитных ресурсов и тем самым понизить стоимость аренды.

Тенденция последних десятилетий – отмена особых условий финансирования. Субсидии для покрытия процентных ставок больше не выдаются, и ожидается, что заимствования в большей степени будут осуществляться на частном рынке. Для получения заемных средств нередко требуются гарантии либо обеспечение в виде арендных поступлений, которые имеют достаточно высокую степень надежности.

Современная государственная жилищная политика России ориентируется на создание условий для расширения спектра способов обеспечения граждан жильем. В связи с этим поставлена задача создания условий для развития таких форм улучшения жилищных условий, как арендное жилье, жилищные кооперативы и другие некоммерческие жилищные организации. Одним из перспективных направлений жилищной политики является развитие арендного жилищного фонда (коммерческого и некоммерческого), позволяющего обеспечить жильем граждан, доходы которых недостаточны для приобретения жилья в собственность за счет собственных и заемных средств. При разработке мер по созданию коммерческого и некоммерческого арендного жилищного фонда в нашей стране учитывается зарубежный опыт в области развития сектора арендного жилья.

Сектор арендного жилья в России пока еще не играет значительную роль в решении жилищных проблем граждан. Существует ряд проблем, в том числе в сфере законодательного регулирования, препятствующих развитию строительства арендного жилья и ограничивающих распространение найма жилых помещений как формы удовлетворения жилищных потребностей. Отсутствует институт некоммерческого найма жилого помещения, необходимого для удовлетворения жилищных потребностей граждан, имеющих невысокий уровень доходов, но не попадающих в категорию малоимущих, которые, однако, не имеют возможности приобретения жилья на рынке. В связи с этим в нормативных правовых актах Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации поставлена задача развития такого института.

Правительством Российской Федерации был разработан комплекс мер по созданию условий для развития сектора арендного жилья [6].

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» поставлена задача формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 года № 1201-р, предусмотрено, что в целях развития жилищного строительства, в том числе строительства жилья эконом-класса, широкое распространение на рынке получит кредитование физических и юридических лиц на приобретение (строительство) жилья для дальнейшей сдачи внаем.

Ведется работа по развитию законодательства, создающего нормативные правовые условия для формирования рынка арендного жилья, прежде всего некоммерческого найма жилых помещений, в части защиты прав наймодателя и нанимателя при долгосрочном найме жилого помещения, определения понятия «некоммерческий наем» и регулирования порядка предоставления жилья гражданам по договору некоммерческого найма.

Предусмотрены меры государственной поддержки строительства некоммерческого арендного жилья через государственные институты развития (Фонд «РЖС»⁴, Фонд «ЖКХ»⁵, Агентство по ипотечному жилищ-

⁴ Фонд «РЖС» – Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства; создан в 2008 году и действует на основании Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

⁵ Фонд «ЖКХ» – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства; создан в 2007 году и действует на основании Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

ному кредитованию (АИЖК), Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк). В частности, комплекс мер по развитию рынка арендного жилья предусмотрено:

- законодательное обеспечение участия Фонда «РЖС» в предоставлении земельных участков для строительства наемных (арендных) домов и создании условий подключения построенных объектов к коммунальной инфраструктуре;
- законодательное регулирование участия Фонда «ЖКХ» в реализации программ по созданию некоммерческого наемного (арендного) жилищного фонда в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, реконструкции ветхих домов;
- реализация АИЖК с участием Внешэкономбанка программы по финансовому обеспечению строительства наемного (арендного) жилищного фонда.

Так, АИЖК разработал новый ипотечный продукт для юридических лиц «Арендное жилье» с целью формирования условий кредитования юридических лиц для приобретения жилья с последующим предоставлением его внаем [9]. Продукт представляет собой финансовый инструмент, который должен помочь организациям, заинтересованным в создании арендного жилищного фонда, приобрести такой жилищный фонд в кредит. Предполагается, что этот продукт будет реализовываться в том числе в рамках региональных жилищных программ в части развития рынка арендного жилья. Эффективное сотрудничество АИЖК с региональными властями возможно при создании в регионах моделей государственно-частного партнерства при участии органов власти субъектов Российской Федерации при предоставлении соответствующих налоговых льгот (в пределах компетенций субъектов Российской Федерации). Кроме того, АИЖК при реализации проекта развития арендного жилья предполагает участие

в этом проекте органов власти субъекта путем предоставления банкам, кредитующим арендное жилье, гарантий наполняемости арендного жилья, финансовой устойчивости заемщика и (или) стабильного потока платежей. Основные параметры программы были отработаны в рамках реализации пилотного проекта по рефинансированию кредитов банка на приобретение арендного жилья в городе Новосибирске.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Housing Statistics in the European Union 2010.

2. *Marietta Haffner, Joris Hoekstra, Michael Oxley, Harry van der Heijden*. Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries, IOS Press, 2009.

3. Выбор арендного жилья и пересмотр жилищной политики в странах с экономикой переходного периода: задачи послеприватизационного периода в Регионе Европы и Центральной Азии. Вашингтон (округ Колумбия) : Всемирный Банк, 2005.

4. *Markkanen S., Monk S., Whitehead C.* Is regulation the reason why private renting is more common in some countries than others? 23rd ENHR Conference, Toulouse 5–8 July, 2011. URL: [http://www.eui.eu/Department sAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes](http://www.eui.eu/Department%20sAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes)

5. URL: <http://www.globalpropertyguide.com>

6. Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода : распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 августа 2012 года № 1556-р.

7. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг : Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600.

8. Стратегия развития ипотечного жи-

личного кредитования в Российской Федерации до 2030 года : распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 года № 1201-р.

9. URL: <http://ahml.ru>

10. Eoin O'Sullivan, Pascal De Decker. Regulating the private Rental Housing Market in Europe. European Journal of Homeless-

ness, vol. 1, December, 2007.

11. О содействии развитию жилищного строительства : Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ.

12. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ.

* * *

Продолжение. Начало на с. 30

За проведение работ по переустройству и (или) перепланировке нежилого помещения в многоквартирном доме, не являющемся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, без согласования уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы установлены следующие штрафы:

- для граждан – от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей;
- для должностных лиц – от пяти тысяч до пятидесяти тысяч рублей;
- для юридических лиц – от трехсот тысяч до трехсот пятидесяти тысяч рублей.

Внесены соответствующие коррективы в компетенцию должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы и рассматривать дела об административных правонарушениях.

Налог на имущество в оперативном управлении

Информация актуальна для юридических лиц, имеющих имущество в оперативном управлении

В соответствии с подпунктом 2 пункта 4 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) объектом налогообложения по налогу на имущество не признается имущество, принадлежащее на праве оперативного управления федеральным органам исполнительной власти, в которых законодательно предусмотрена военная и (или) приравненная к ней служба, используемое этими органами для нужд обороны, гражданской обороны, обеспечения безопасности и охраны правопорядка в Российской Федерации.

Таким образом, возможность применения указанной нормы НК РФ зависит от наличия следующих факторов:

- правовой статус организации;
- наличие имущества на праве оперативного управления;
- использование имущества в определенных целях (для нужд обороны, гражданской обороны, обеспечения безопасности и охраны правопорядка);
- прохождение в организации военной и (или) приравненной к ней службы.

Положения подпункта 2 пункта 4 статьи 374 НК РФ могут применяться в отношении имущества, находящегося на праве оперативного управления у входящих в структуру Министерства обороны Российской Федерации самостоятельных юридических лиц, имеющих статус государственных военных организаций, в которых предусмотрена военная и (или) приравненная к ней служба и в штате которых состоят военнослужащие.

Указанный вывод подтверждается судебной практикой, см.:

- постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 ноября 2011 года № 6302/11;
- определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 апреля 2008 года № 3050/08 (письмо Федеральной налоговой службы от 23 июля 2013 года № БС-18-11/818@).

Арест имущества налоговым органом

Документ представляет интерес для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

В соответствии с Федеральным законом от 23 июля 2013 года № 248-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» арест имущества будет возможен до вынесения решения о взыскании налога за счет иного имущества.

Ранее существовала противоположная судебная практика, согласно которой арест имущества в этом случае был невозможен (см. постановления Федерального арбитражного суда

Окончание на с. 95