

Аренда жилья. Сумеречная зона

В современной России, особенно в условиях кризиса, когда ипотека дорожает, а платежеспособный спрос населения падает, аренда жилья для массы людей — единственный способ обрести крышу над головой. Однако рынок аренды у нас можно назвать каким угодно — теневым, нелегальным, бессистемным. Но только не цивилизованным.



**Андрей
ГУСЕВ**
Журналист

Рынок аренды жилья в нашей стране — этакая сумеречная зона недвижимости, где нелегально крутятся миллионы людей и триллионы не облагаемых налогами рублей. Где влияние властных органов и правовых актов сводится к призрачной видимости. Где снуют аферисты всех мастей и кипят нешуточные страсти между собственниками и арендаторами.

В силу нелегальности львиной доли данного рынка права и обязанности его участников — скорее, теория, прописанная в договоре между собственником и арендатором. На практике же эта бумажка больше смахивает на филькину грамоту, с которой бегать по инстанциям — себе дороже, к тому же налоговые органы могут «невзначай» взять на карандаш. В результате сплошь и рядом — одним безбожно задерживают платежи, других просто кидают, у третьих на квартире устраивают вертеп, четвертых под первым подвернувшимся предложением в 24 часа выставляют на улицу и т. д.

Но эта лишь одна сторона нелегальности, чаще измеряемая только нервами и не самой фатальной нагрузкой на семейный бюджет. А есть и другая, где счет идет уже на десятки миллиардов рублей, которые муниципалитеты ежегодно недополучают в виде налогов.

Платежи и санкции

Как известно, рантье, зарабатывающий на сдаче жилья, обязан делиться с государством. Физическому лицу вменяется налог в размере 13% от дохода. То есть около полутора месяцев в году наймодатель должен сдавать свои «квадраты» как бы бесплатно.

Можно зарегистрироваться в качестве ИП и платить всего 6% при использовании упрощенной системы налогообложения. Однако преимущества данного варианта более чем сомнительны, ибо придется обременять себя дополнительными платежами в пенсионный фонд и фонд социального страхования, ведением документации, для чего потребуются навыки бухгалтера, ежеквартальными отчетами перед налоговой инспекцией и т. д.

Кроме того, московские власти с 2013 года пытаются соблазнить рантье покупкой патента на сдачу жилья в аренду. Однако приобрести его могут только индивидуальные предприниматели, да и стоимость патента такова, что сей документ сулит определенную выгоду только тем, кто сдает квартиры под 80–90 тысяч рублей в месяц. О «привлекательности» данной схемы красноречиво свидетельствует тот факт, что в 2014 году по всей Москве ей воспользовались аж 2 тысячи человек.

Теперь пару слов о том, что грозит «теневым» арендодателям. При выявлении нелегальной сдачи квартиры владельцу придется выплатить налог за весь период и штраф в размере 20% от этой суммы. При повторном нарушении штраф увеличивается в 2 раза.

Злостных неплательщиков в теории ждут куда более жесткие санкции. Если задолженность по налогам составит 300 тысяч рублей, арендодателю грозит штраф от 100 до 300 тысяч рублей или лишение свободы сроком до года. Тем, чей годовой доход от «серой» аренды превысит 1,5 млн рублей, придется заплатить в казну до 500 тысяч рублей или отправиться за решетку на 3 года. Впрочем, ключевая фраза здесь — «в теории».

Преступления без наказания

Итак, варианты уплаты налогов имеются, санкции против уклонистов прописаны. Однако подавляющему большинству арендодателей все это, как говорится, до лампочки.

Налоговые органы, на моей памяти, лет пятнадцать как твердят о том, что рынок аренды у нас на 90% теневой. Иными словами, 10% арендодателей все-таки законопослушно платят налоги. Но на деле таких едва ли наберется и пять процентов.

Возьмем для примера Москву. В 2013 году, по данным соответствующих органов, о легальной сдаче жилья отчитались 23,5 тысячи москвичей. Несколько месяцев назад столичные налоговые службы с заметной помпой озвучили прогноз на 2014 год: не менее 27 тысяч

москвичей, сдающих жилье в аренду, сделают это легально, пополнив городской бюджет в виде налогов примерно на 1 миллиард рублей. Не надо быть прожженным специалистом, чтобы констатировать, — это, мягко говоря, капля в море.

Вообще, сколько квартир сдается в Москве, равно как и по всем остальным регионам России, доподлинно не знает никто. Цифры называются самые разнообразные. Помнится, пару лет назад столичный мэр Сергей Собянин говорил о 300 тысячах таких квартир по Москве. Эксперты тогда лишь усмехнулись: количество занижено как минимум вдвое.

На сегодняшний день, по наиболее распространенным оценкам специалистов, в столичном мегаполисе сдается более 800 тысяч квартир — около 20% всего жилого фонда. На этом фоне означенные 27 тысяч граждан — едва различимая горстка людей, одиноко блуждающая в урбанистических джунглях.

Конечно, Москва и остальная страна — несколько разные вещи. Но суть везде одинакова. «Квадратов» сдается немало — примерно 10% от всего российского жилого фонда, а желающих платить налоги — кот наплакал.

И вечный бой...

Нельзя сказать, что российские власти сквозь пальцы смотрят на сложившуюся ситуацию. Напротив, начиная с середины «нулевых» годов регулярно предпринимаются попытки что-либо изменить в сторону большего законопослушания. Застрельщиком, как водятся, выступает муниципалитет столицы.

С 2005 года, еще при Лужкове, проводились массированные рейды участковых по вылову неплательщиков, поощрялось «стукачество» соседей, велось сотрудничество с ФНС.

В 2007-м всего за пару месяца милиция проверила около миллиона столичных квартир и выявила более тысячи случаев незаконной аренды. Целое одно дело даже довели до суда. Некого Владимира Авдеева, два года сдававшего квартиру на Ленинградском шоссе, заложили арендаторы, которым не понравилось увеличение платы за проживание. В итоге против

В силу нелегальности львиной доли данного рынка права и обязанности его участников — скорее теория