

«Это вопрос нашей ментальности»

Почему рынок аренды жилья находится в тени?

Юлия ШАМРО

Разговоры о необходимости вывода рынка арендного жилья из тени идут давно, но пока с проблемой сделать ничего не удалось. Причём сегмент настолько «тёмный», что невозможно оценить, насколько всё плохо. Такое положение дел не только лишает казну налогов, но и не позволяет рынку аренды развиваться.

Масштабы проблемы

О том, сколько объектов сдаётся в аренду, не берутся говорить ни риелторы, ни аналитики — почти весь рынок находится в тени. Мы попробовали вычислить их примерное количество.

В компании ДОМ.РФ (бывшее Агентство ипотечного жилищного кредитования) считают, что сегодня в аренду сдаётся около шести процентов жилищного фонда. По данным Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в Свердловской области насчитывается 37 тысяч многоквартирных домов. Если предположить, что в каждом из них имеется хотя бы по 8 квартир (обычно квартир в здании больше, но мы берём минимум две квартиры на площадке, в двух подъездах, на двух этажах) — получается, что в регионе сдаётся в аренду как минимум 17 тысяч жилых помещений в многоквартирных домах. И это — без учёта частных домов, которые также могут быть арендованы.

Для того чтобы выяснить, сколько квартир из этого количества сдаётся легально, мы обратились в Управление ФНС России по Свердловской области. Отдельная статистика по количеству тех, кто платит налог за сдачу жилья в аренду, не ведётся. По последним данным статистической налоговой отчётности о задекларированных физлицами и инди-



Оценить, сколько квартир в регионе сейчас сдаётся в аренду, невозможно — практически весь сегмент рынка находится в тени. Готового решения, как изменить ситуацию, пока нет

видуальными предпринимателями доходах, полученных от сдачи имущества в аренду по Свердловской области за прошлый год, налоговые декларации представили 2 838 налогоплательщиков. Патенты на сдачу в аренду жилых и нежилых помещений в 2020 году приобрели 1 413 предпринимателей. По оценкам федерального Минстроя, если бы основная часть жилья сдавалась легально, то бюджет бы получал дополнительные 200 млрд рублей в год. Если говорить о региональном бюджете, то, по данным областного минфина, показатель мог бы достигнуть 12 млрд рублей.

Возможности есть. Нет времени

Мы поинтересовались, как сотрудники налоговой вычисляют недобросовестных арендодателей. В управлении ФНС нам сообщили, что для этого используются разные инструменты — это сведения от управляющих компаний, органов ЖКХ, внутренних дел, муниципальной администрации, гражд-

дан. Но массово за арендодателями всё-таки никто не следит. Выявить факты нелегальности сдачи в аренду недвижимости действительно реально. Например, можно отследить рекламу квартиры или поговорить с соседями, — объясняет исполнительный директор ГК «Новосёл» Кирилл Гнетов. — У государства пока отсутствует возможность сильно «закрутить гайки» арендодателям. На это надо много времени и сил, а у налоговой масса других задач. Власти делают определённые шаги, чтобы стимулировать арендодателей выйти из тени. Но предлагаемые меры сложно со стопроцентной вероятностью назвать эффективными. Например, в прошлом году правительство Свердловской области обещало инициативу — установить цену на патент для арендодателей в районе тысячи рублей. Выяснить его судьбу нам так и не удалось — по всей видимости, от идеи отказались.

В феврале этого года директор департамента жилищной политики федерального Минстроя Ольга Корниенко заяви-

ла, что ведомство предлагает предоставить налоговые льготы для арендодателей и ужесточить административную ответственность за нелегальную сдачу объектов. В августе был анонсирован запуск единой платформы объявлений для арендодателей — она должна начать работать в 2021 году. Правда, пока непонятно, как государство будет убеждать граждан зарегистрироваться там. По всей видимости, надзор за собственниками жилья придётся ужесточать. Например, могут быть ограничены возможности для рекламы для тех, кто сдаёт жильё нелегально, через законодательные изменения. Понятно, что для поиска арендаторов им приходится обращаться к всевозможным рекламным площадкам, — предполагает руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков.

Дело — в деньгах...

Сами собственники по понятным причинам не горят желанием выходить из тени.

— Платить налог — зачем? Если комнаты сдаются посуточно, то тогда может и есть смысл легализовать деятельность, там большой поток людей. У меня уже давно живёт один человек, я уверен, что он меня не подведёт, — считает житель Екатеринбурга Илья Сорокин. — К тому же если квартира будет сдаваться легально — квартиросъёмщик задумается об оформлении временной прописки. Тогда мне вместе с ним придётся ходить по инстанциям, собирать справки... В общем, сдавать нелегально — это проще и выгоднее.

— Арендодатели не хотят выходить из тени именно из-за уплаты налогов, — соглашается жительница Нижнего Тагила Анастасия Исакова. — У людей не такие уж большие зарплаты, чтобы еще что-то платить дополнительно.

Пожалуй, наиболее выгодный вариант для легализации своих доходов — регистрация статуса самозанятого. Налог за аренду составит всего 4 процента, кажется, меньше некуда. Сейчас в Свердловской области зарегистрировано чуть больше 40 тысяч самозанятых. Среди них, конечно, есть арендодатели жилья, но вряд ли их много. Маловероятно, что все арендодатели кинулись платить четыре процента с аренды, если раньше они не отдавали государству ничего.

— Дело не только в деньгах, это вопрос нашей ментальности, — отмечает Кирилл Гнетов. — У нас в принципе отношения с государством непростые, большинство граждан считают, что они ему ничего не должны и просто идут на принцип. Изменится отношение к государству — изменится и ситуация. Тем более что собственники квартир ещё платят налог на имущество, от него уклониться сложнее. Они рассуждают: «Я тут деньги отдал, почему должен ещё частью доходов делиться?»

... И НЕ ТОЛЬКО

Плюсы легальной аренды — это гарантии как со стороны собственника, так и со стороны арендатора. Сейчас многие граждане составляют договор аренды, никому о нём не сообщая, но только от него немного: при конфликте его всё равно придётся «засветить» перед службами. Тем не менее большинство арендодателей продолжают действовать на свой страх и риск.

В разговоре с «ОГ» Михаил Хорьков отметил, что нелегальный рынок аренды стопорит развитие съёмного жилья. Несмотря на то что спрос на аренду есть, многие отказываются от неё в пользу собственных квартир и домов, пусть даже купленных в ипотеку. Причина — именно отсутствие защищённости и возможности долгосрочного планирования: нельзя предугадать, в какой момент собственник попросит съехать. Если бы яности было больше, то граждане, возможно, стали бы охотнее рассматривать аренду как вариант решения жилищного вопроса.

— Ипотечный бум, который сейчас имеет место, серьёзно перформатирует рынок аренды, оттягивая отуда арендаторов и увеличивая число собственников, — считает Михаил Хорьков. — Что касается вывода рынка сдачи недвижимости из тени, то здесь простых шаблонных решений нет. Рынок аренды в Москве, Сочи и Екатеринбурге разный. Конечно, нужно использовать не только наказания, но и какие-то поощрения. Но необходимо понять, чего мы хотим. Собрать больше денег? А мы хотим взять их у бабушки, которая сдаёт комнату в хрущёвке? Или у тех, кто имеет несколько квартир и большой доход с них? Подход должен быть дифференцированным.

О том, как и сколько платить со сдачи в аренду недвижимости, читайте на oblgazeta.ru

Подготовлено в соответствии с критериями, утверждёнными приказом Департамента информационной политики Свердловской области от 09.01.2018 №1 «Об утверждении критериев отнесения информационных материалов, публикуемых государственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых функции и полномочия учредителя осуществляет Департамент информационной политики Свердловской области, к социально значимой информации».

Названы лауреаты Премии главы митрополии в области культуры и искусства

Вчера, в День Святой Екатерины, небесной покровительницы Екатеринбургской епархии объявила лауреатов Премии главы митрополии в области культуры и искусства за 2020 год. Награды вручат после отмены ограничений, введённых из-за коронавирусной инфекции.

- Премия главы митрополии 2020 года получил:
- Георгий Негашев — кинорежиссёр, продюсер, директор телекомпании «СНЕГА», генеральный директор Открытого фестиваля документального кино «Россия», лауреат премии губернатора Свердловской области;
- Алексей Ефремов — художник, лауреат премии губернатора Свердловской области;
- Евгений Щекалёв — композитор, заслуженный деятель искусств РФ, член Союза композиторов России, лауреат всероссийских и международных конкурсов, лауреат телефестивалей «Песня года», лауреат премии губернатора Свердловской области;
- Инна Буynosова — писатель, поэт, член Союза писателей России и Союза журналистов России, лауреат премии губернатора Свердловской области, обладатель почётного знака «За заслуги перед городом Екатеринбургом»;
- Татьяна Горюнова — писатель, поэт, член Союза российских писателей, лауреат Всероссийской литературной премии им. П.П. Бажова, координатор общественного проекта «СПАСИБО!»;
- Владимир Нестеров — народный артист РФ, кавалер ордена Почёта, артист Екатеринбургского театра юного зрителя, член Союза театральных деятелей РФ, лауреат премии губернатора Свердловской области, обладатель почётного знака «За заслуги перед городом Екатеринбургом».

Данную премию учредил митрополит Екатеринбургский и Верхотурский Кирилл в 2017 году с целью отметить вклад деятелей искусства в сохранение и развитие духовно-нравственных традиций русской культуры.

Юрий ПЕТУХОВ

Подготовлено в соответствии с критериями, утверждёнными приказом Департамента информационной политики Свердловской области от 09.01.2018 №1 «Об утверждении критериев отнесения информационных материалов, публикуемых государственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых функции и полномочия учредителя осуществляет Департамент информационной политики Свердловской области, к социально значимой информации».

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Как утилизировать одноразовые маски?

Пандемия коронавируса спровоцировала массовый спрос на одноразовые маски и бум их производства. Но как их правильно утилизировать, и на каком этапе этот процесс на Среднем Урале? С этим вопросом в редакцию «Областной газеты» обратилась жительница Екатеринбурга Тамара Пономарева.

В Управлении федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области журналисту «Областной газеты» сообщили, что граждане могут выбрасывать защитные маски вместе с бытовыми отходами. — Рекомендуем снять одноразовую маску за ямочки, не прикасаясь к её поверхности, положить в полиэтиленовый пакет, завязать и утилизировать с обычным мусором. После этого обязательно обработать руки, — пояснили в пресс-службе Роспотребнадзора. Как выяснилось, с началом пандемии способ утилизации одноразовых масок не поменялся: их отправляют на полигоны с другими бытовыми отходами. Правда, теперь — в мешке, чтобы обезопасить человека от заражения. По словам ведущего эксперта Национальной медицинской ассоциации по развитию экспертной деятельности в сфере лабораторной диагностики Александра Соловьёва, на тканевых поверхностях вирус выживает на протяжении нескольких суток. В среднем это три-четыре дня — именно в этот период лучше исключить любой контакт с использованным средством индивидуальной защиты (СИЗ). Такие отходы считаются опасными и относятся к классу «Б», который подлежит правильному уничтожению: сжиганию в специальных печах либо обеззараживанию и захоронению в земле. В медучреждениях вопрос утилизации СИЗ был наложен ещё до пандемии: их выбрасывают в маркированные жёлтые контейнеры и отправляют на утилизацию. — Проблема утилизации медицинских масок будет актуальной для нас ещё в ближайшие год-полтора точно, — считает начальник отдела обращения с твёрдыми коммунальными отходами министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области Дина Рыбакова. — Сейчас мы изучаем оборудование, которое может быть использовано в этой сфере, и прорабатываем с региональными операторами возможности его установки и применения. Так как одноразовые маски, которыми пользуются граждане в повседневной жизни, не должны относиться к твёрдым коммунальным отходам, нужно решить, как выделить их из общей массы мусора. В перспективе маски, вероятно, будут собирать отдельно и утилизировать как медицинские СИЗ.

Но некоторые организации в области ещё с весны сами решили этот вопрос, заключив договор со специальной утилизирующей компанией. — За период пандемии к нам обратилось свыше десяти организаций из Свердловской области, — рассказали журналисту «ОГ» сотрудники одной из компаний, специализирующейся на утилизации опасных отходов. — Сбор масок происходит в закрытых урнах, расположенных в местах общего пользования. Клиническая служба уносит эти ёмкости на хранение в закрытое помещение, недоступное для посторонних. Утилизирующая компания забирает отходы, которые уничтожаются в камерах специального сортирования, и предоставляет взамен проdezинфицированные контейнеры.

КСТАТИ
Существуют два способа утилизации одноразовых масок: захоронение и сжигание. Отправлять на переработку это средство защиты вместе с ветошью или пластиком нельзя. По словам руководителя экологической организации «Немусор» в Екатеринбурге Яны Трудовой, проблема одноразовых масок — в разном химическом составе и отсутствии маркировки, обозначающей материал, из которого изготовлен СИЗ.

Ирина ГИЛЬФАНОВА
Подготовлено в соответствии с критериями, утверждёнными приказом Департамента информационной политики Свердловской области от 09.01.2018 №1 «Об утверждении критериев отнесения информационных материалов, публикуемых государственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых функции и полномочия учредителя осуществляет Департамент информационной политики Свердловской области, к социально значимой информации».

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ФОТОАНАЛИЗ

В сентябре 1909 года Екатеринбург посетил великий русский фотограф Сергей Прокудин-Горский. За несколько дней пребывания в городе пионер русской цветной фотографии сделал несколько десятков снимков горной столицы

Спустя 111 лет, осенью 2020 года, фотокорреспонденты «Областной газеты» — Павел Ворожцов, Алексей Кунинлов и Галина Соловьёва — пересняли 28 екатеринбургских пейзажей Прокудина-Горского с тех же ракурсов



Эпизод # 22 / 28 ПРУД В ХАРИТОНОВСКОМ САДУ

Харитоновский парк (официально — Харитоновский сад) примыкает к усадьбе Растрелли-Харитоновых. Сад появился при Петре Харитонове. С его подачи в 1826 году к востоку от усадьбы было осушено болото и разбит английский сад с искусственным прудом, насыщенными горками и гротом. Сад всегда был открыт для публики. В конце XIX века сад был передан в аренду казанскому помещику Василию Семёнову, который попробовал создать некое подобие парка развлечений. С посетителей взималась плата за вход — 50 копеек (довольно много по тем временам). На территории сада был установлен летний театр-ракушка, разноцветные фонари, тир... Однако большую часть доходов владелец парка получал от продажи алкоголя. Во время Первой мировой войны в стране был введён сухой закон, в связи с чем Семёнов отказался от аренды. 1 Пруд имеет два небольших острова. Названий у них нет. Сергей Прокудин-Горский снял северный остров.



Подготовлено в соответствии с критериями, утверждёнными приказом Департамента информационной политики Свердловской области от 09.01.2018 №1 «Об утверждении критериев отнесения информационных материалов, публикуемых государственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых функции и полномочия учредителя осуществляет Департамент информационной политики Свердловской области, к социально значимой информации».

ГБУ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ «РЕДАКЦИЯ ГАЗЕТЫ "ОБЛАСТНАЯ ГАЗЕТА"» • ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ

Publication details including contact information, subscription rates, and circulation figures. Circulation for November 2020 is 488,179. Subscription rates for various versions range from 8.840 to 69.195.