

УДК 347

А. В. Феоктистов

*кандидат юридических наук, доцент,
кафедра частного и публичного права
Пензенский государственный университет, г. Пенза, Россия*

Ю. В. Карамышева

*старший инспектор-делопроизводитель
отдел общего и особого делопроизводства
прокуратура Пензенской области, г. Пенза, Россия*

НЕЛЕГАЛЬНАЯ АРЕНДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ПРОБЛЕМА РАЗВИТИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ УСТРАНЕНИЯ

Аннотация. В статье рассматривается такое явление, как нелегальная аренда жилых помещений. Исследуется основные факторы появления и развития данного вида деятельности, а также причины распространения нелегальной аренды. Анализируется современное состояние и пути устранения данного явления в России. Рассматриваются последствия осуществления нелегальных сделок с недвижимостью. Приводятся примеры из судебной практики по факту сдачи квартиры в аренду гражданам без договора. Указывается на несовершенство законодательства в данной сфере, а также приводятся различные мнения по поводу принятия данных мер по устранению пробелов законодательства. Кроме того, рассматриваются уже принятые меры по устранению изучаемого явления, а также высказывается точка зрения о возможном совершенствовании законодательства. Рассматривается предложение об установлении ответственности за сдачу жилого помещения в аренду без заключения договора

Ключевые слова: нелегальная аренда жилых помещений, договор аренды, собственник жилого помещения, жилое помещение.

A. V. Feoktistov

*Candidate of law, associate professor
Department of Private and Public Law
Penza State University, Penza, Russia*

Iu. V. Karamysheva

*Senior inspector clerk Department General and special office
Prosecutor of the Penza region, Penza, Russia*

ILLEGAL RESIDENTIAL LEASES: A PROBLEM OF DEVELOPMENT AND PROSPECTS OF ELIMINATION

Abstract. The article discusses the phenomenon of illegal rental of residential premises. Authors examine the main factors of emergence and development of this activity, as well as the reasons for the illegal distribution of the lease. Authors analyze the modern state and ways of elimination of this phenomenon in Russia. It is discussed the impact of the implementation of the illegal real estate transactions. The article gives examples from judicial practice regarding renting flats to rent citizens without a contract. Indicates the imperfection of the legislation in this field, and provides a variety of views on the adoption of measures to address the gaps in legislation. In addition, there are already taken measures to address the phenomenon, as well as the writer's point about the possible improvement of the legislation. It is considers the proposal to establish responsibility for the delivery of premises in rent without a contract.

Key words: illegal rental of premises, lease contract, the owner of the dwelling, living quarters.

На сегодняшний день одной из самых актуальных проблем рынка недвижимости практически все эксперты единогласно считают нелегальную аренду жилых помещений [1].

В последнее время власти начали проявлять к арендаторам квартир повышенный интерес. Особое внимание уделяется арендодателям, которые пускают в свою квартиру жильцов незаконно, то есть без составления договора.

Основная претензия государства к арендодателям состоит в том, что хозяева, сдающие квартиру по «серым» схемам, не выплачивают положенные налоги и вследствие этого государственная казна терпит огромные убытки.

Данные статистики говорят, что соблюдают все условия сдачи в аренду жилья и оформляют договор только пятая часть владельцев.

Необходимо отметить, что арендодатели должны выплачивать 13% от своего дохода. Если же арендодателем является иностранный гражданин, то ставка налога возрастает до 30%. Что касается индивидуальных предпринимателей, то у них есть 2 варианта: выплачивать 6% от дохода или приобрести патент на аренду жилья, что позволяет полностью освободиться от уплаты налогов. Его стоимость - 48,2 тыс. руб. [9].

Причина отказа собственников жилья от составления договора состоит в нежелании отдавать такие большие проценты. Несомненно, сознательно уменьшать свои доходы никто не хочет.

Для многих россиян сдача в наем свободной жилой площади – хороший способ улучшить свое материальное положение и получить дополнительный доход. В последнее время этот бизнес стал развиваться все больше и больше, что привлекает внимание налоговых органов.

Можно привести большое количество примеров незаконной сдачи квартиры в аренду. «Так, 24-летняя жительница г. Тулы с февраля 2013 года неоднократно прописывала иностранцев по своему адресу, без предоставления проживания по месту регистрации. В настоящее время по факту правонарушения составлены 72 административных протокола по ст. 19.27 КоАП РФ. Общая сумма штрафов составляет 144 тысячи рублей. Причем в течение двух последующих дней за вынесением протокола об административном правонарушении женщина зарегистрировала еще 8 человек» [3]. И таких случаев по стране становится все больше и больше.

Наблюдается достаточно интересная закономерность. Собственники жилого фонда элит-класса, где стоимость аренды достаточно высока, идут на легализацию и оформляют свою деятельность как предпринимательскую и исправно платят налоги и прочие платежи.

Собственники квартир эконом-класса, наоборот, стремятся всячески скрыть свою деятельность и сократить расходы до минимума. По данным статистики, по России более 80% всех сделок по сдаче жилья эконом-класса совершаются нелегально. В результате страдают от этого все.

Люди не боятся ответственности, т.к. доказать факт сдачи квартиры в аренду не так легко. Слов соседей, участкового или риелтора, с помощью которого была найдена жилая площадь, для этого мало. Достаточным основанием может послужить расписка, подтверждающая факт приема-передачи денежных средств за аренду жилплощади. В этом случае нужно задерживать нарушителей с поличным в момент передачи денег. Получатся, что факт незаконной аренды практически недоказуемым. Однако это не значит, что можно расслабиться.

Такой собственник квартиры фактически занимается противозаконной деятельностью. На языке закона это называется «сокрытие источников дохода и уклонение от уплаты налогов». За такое правонарушение полагается, как минимум наложение штрафных санкций. А если учесть, что борьба с нелегальной сдачей квартир в аренду уже идет полным ходом, санкции не заставят себя ждать.

Арендатор, снимающий квартиру нелегально, также подвержен риску. Собственники квартир заявляют, что при переходе на работу в качестве индивидуального предпринимательства арендная плата возрастет в среднем на 10-15%. На первый взгляд арендатору это не выгодно. Но если посмотреть на ситуацию с другой стороны, то становится очевидно, что снимать квартиру выгоднее и удобнее у арендодателя, осуществляющего свою деятельность на законных основаниях. На это есть ряд причин. При аренде квартиры без соответствующего оформления арендатор не защищен абсолютно ничем и в любой момент может оказаться выселенным. И гарантий того, что новый хозяин через несколько месяцев не попросит освободить квартиру, нет никаких. Получается, что лучше платить немного дороже, но иметь на руках официально и юридически заверенный договор, который гарантирует защиту собственных прав.

Таким образом, несоблюдение законодательства все же имеет серьезные последствия, которые состоят в следующем:

Во-первых, без надлежащего оформления отношений с нанимателем вы можете столкнуться с тем, в вашей квартире окажутся совсем не те люди, кому вы изначально сдавали квартиру. Или, что еще хуже, можете даже лишиться жилья.

Можно привести такой случай. «Москвичка Ольга К. сдала свою жилплощадь молодой паре из провинции. Новые жильцы предложили плату сразу за полгода вперед и пообещали сделать ремонт. Якобы для узаконивания перепланировки они взяли доверенность у квартирной хозяйки. В результате, придя через несколько месяцев навестить свою жилплощадь, Ольга К. увидела на двери новый замок, а открывшая дверь женщина объяснила, что это квартира ее семьи, которую они купили четыре месяца назад. Обманутая хозяйка немедленно обратилась в полицию, но дело осложнили документы на квартиру, предъявленные новыми хозяевами. Так как новоявленные жильцы вложили в недвижимость солидные деньги, то и бороться за свои права они будут до последнего. По данным полиции, подобные сделки мошенники проворачивают с помощью доверенности и по дубликатам документов. Для того чтобы распорядиться чужим имуществом, аферистам в среднем требуется 20 дней» [4].

Во-вторых, необходимо заранее определить порядок уплаты всех расходов. В противном случае будет непросто, например, получить с нанимателя деньги для оплаты его телефонных разговоров с родственниками из далекого, но родного города.

В-третьих, нередко случаи порчи имущества. Впоследствии невозможно доказать, что до появления нанимателя в квартире был другой телевизор, а на ковре не было пятен.

В-четвертых, в действующем законодательстве не предусмотрено ответственности за «сдачу квартиру внаем без договора», однако есть нормы, предусматривающие ответственность за непредставление налоговой декларации (ст. 119 НК РФ) [4] и неуплату налогов, за которую может последовать как штраф (ст. 119 НК РФ), так и уголовная ответственность (ст. 198 УК РФ) [10].

Кроме того, если факт незаконной сдачи все-таки будет выявлен, собственник должен будет погасить всю задолженность по налогам вместе с пени и штрафом в размере 20% от суммы взыскиваемого налога. Если удастся доказать, что его действия имели умысел, — 40%. К этому еще можно прибавить штраф за неподачу декларации, неуплаченная сумма налога, а также пени за каждый день просрочки в процентах от этого налога. При повторном нарушении штраф увеличивается в два раза. Помимо штрафных санкций арендодатель может получить арест на срок до года.

Не смотря на все это, государство разрабатывает ряд мер воздействия на недобросовестных арендодателей. В законодательство РФ по вопросам мигрантов готовятся изменения: Госдума одобрила законопроекты № 494206-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» и № 200753-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (о запрете «резиновых» домов и ужесточении ответственности за проживание физических лиц без регистрации) [8].

Целями этих законопроектов являются устранение предпосылок для фиктивной регистрации в РФ лиц в жилых помещениях, установление административной ответственности за нарушение правил регистрации граждан России по месту пребывания или по месту жительства и за их проживание в жилых помещениях в РФ без регистрации, а также установление уголовной ответственности [3].

В Москве проводятся операции «Участковый — в каждую квартиру». Для решения этой задачи привлекаются участковые уполномоченные полиции. Данные о владельцах, нарушающих законодательство РФ, тщательно проверяются [7].

Все данные о нелегальных фактах сдачи жилья в аренду теперь поступают через опорные пункты охраны правопорядка, жителей, ТСЖ, управляющие компании. Если соседи

«просигнализировали», что в квартире живут посторонние люди, то участковый обязан проверить, зарегистрированы ли они, платит ли хозяин налоги. Нередко в таких квартирах создаются притоны, хранят краденое, а то и готовят преступления. После проверки органами внутренних дел эти данные направляются в налоговые инспекции, после чего хозяину сдаваемой квартиры приходит уведомление об обязанности оплатить налоги [5].

Стоит отметить, что такая инициатива со стороны государства не очень приветствуется гражданами.

Так, журналисты газеты «Мосбух» решили узнать мнение столичных жителей о новой инициативе. Результаты оказались вполне предсказуемыми.

«По словам школьной учительницы Людмилы, свою однокомнатную квартиру она сдает более пяти лет приличной молодой паре и всем довольна. Солидарна с ней и медицинский работник Валентина, которая считает бессмысленной инициативу чиновников, т.к. деньги пойдут в карман.

Юрист Владимир полагает, что данное предложение на уровне слов и останется. «В наших законах слишком много лазеек, поэтому избежать ответственности можно в любом случае». Александр, инженер по профессии, одно время платил налог от сдачи квартиры в размере 13%, но потом понял всю бессмысленность своей затеи. «Мне что, больше всех надо? Никому нет дела, сдаю я квартиру официально или нет. Деньги не лишние, и нечего их выбрасывать на ветер» [2].

Такое отношение объясняется тем, что в 2012 году федеральная налоговая служба усилила борьбу с нелегальной сдачей жилья в аренду и выведением ее из тени. Для этого была организована настоящая охота на «серых» арендодателей: привлечены к проверкам сдаваемых квартир участковые, управдомы, созданы специальные «горячие линии», куда можно позвонить и «настучать» на своего соседа, который занимается сдачей жилья.

Однако эффекта пока не наблюдается. Это объясняется несколькими причинами.

Во-первых, очень сложно доказать факт незаконной сдачи жилплощади. Никто не заинтересован в афишировании сделок.

Во-вторых, участковые вообще не вправе заниматься проверками уплаты или неуплаты налогов, это компетенция лишь налоговой службы. А если на них повесить и эти обязанности, то с помощью взяток каждый арендодатель бросится решать свою проблему.

В-третьих, в случае обнаружения теневой аренды, хозяин понесет за нее чисто символическую ответственность, поскольку

в законодательстве полно лазеек, которыми можно воспользоваться, доказывая свою невиновность.

Тем не менее, по результатам опроса оказалось, что некоторая часть граждан готова соблюдать закон. Так, помощник бухгалтера Елизавета за сдачу внаем квартиры честно платит налоги в государственную казну. Но все же большинство опрошенных респондентов уверены в бесперспективности предложения чиновников и, более того, всерьез инициативу не восприняли.

Помимо рисков и убытков, которые могут понести арендаторы и арендодатели, другие жильцы дома также несут потери от незаконной сдачи жилья. Ведь достаточно часто бывают ситуации, когда квартира незаконно снимается либо семьей нелегальных мигрантов, либо лицами, занимающимися сомнительными видами деятельности. Естественно, что ни о каком покое для соседей в этих случаях и речи быть не может, т.к. живут такие квартиранты чаще всего по принципу «не мое - не жалко».

Существует и экономический аспект этой проблемы. Стоимость газо- и водоснабжения, а также оплата услуг за поддержание в надлежащем состоянии мест общего пользования, вывоз мусора, уборку прилегающих территорий рассчитывается коммунальными службами исходя из количества зарегистрированных жильцов. В некоторых многоквартирных домах иногда сдается в аренду до 30% квартир. Следовательно, в доме прописано 300 человек, а реально проживает 500. И расходуют воды, газа, выносят мусора и так далее эти 500 человек практически в два раза больше. В результате объем платежей для прописанных жильцов возрастает тоже в двое.

Что делать в такой ситуации? На сегодняшний день существует несколько вариантов.

Во-первых, хорошим вариантом станет обращение к участковому, к руководству ТСЖ или ЖСК. Данные органы должны незамедлительно отреагировать на заявления граждан.

В-вторых, можно самостоятельно обратиться в налоговую службу. Учитывая усиление борьбы с нелегальной арендой жилья, такое обращение, скорее всего, без внимания не останется. Ответная реакция в виде повышенного внимания к владельцу квартиры последует очень быстро.

В-третьих, можно обратиться в отдел федеральной миграционной службы. Такое обращение оправданно особенно в том случае, если есть большая уверенность в том, что арендаторы пребывают на территории России на незаконных основаниях.

Как видим, отстоять свои законные права, в случае если соседи незаконно сдают квартиру в аренду, можно и сделать это

достаточно просто. Вопрос лишь в том, будут ли это методы эффективны в будущем. Однако, по нашему мнению, данные меры не очень эффективны на данном этапе развития, т.к. мало кто захочет просто так жаловаться на своих соседей. Людям нужен стимул, которого законодательство пока не предусматривает. На современном этапе развития никому нет дела до чужих забот. Исключение может составлять лишь веские причины.

Можно согласиться с генеральным директором АН ДОК Валерием Барнинецом, что властям необходимо более тесно работать с агентствами недвижимости. Агентства могли бы, к примеру, отправлять данные о сделках по аренде – кто сдал, за сколько и т. п. – в соответствующие органы. Число сделок по аренде, заключаемых и оформляемых легально, за последние годы все-таки растет [6]. Таким образом, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день законодательство в изучаемой сфере достаточно несовершенно. Наряду с уже существующими мерами необходимо вводить и другие более эффективные. По нашему мнению, необходимо установить ответственность за незаконную сдачу жилой площади, четко прописав те условия, при которых она будет наступать

Библиографический список

1. Гошуляк В.В. Юридическое содержание института собственности // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». – 2013, №1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://esj.pnzgu.ru/files/esj.pnzgu.ru/goshulyak_vv_13_1_18.pdf.
2. Евсюхова О. Квартирный налог стучится в дверь / О. Евсюхова // Московский бухгалтер. – 2012. – № 9 – С. 20-22.
3. Мун О. Нелегальная аренда квартир / О. Мун // эл. журнал «Жилищное право» - 2014. - № 2 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?527>.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 29.12.2014) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/nalog1/>.
5. Нестерова О. Кошелек соседа / О. Нестерова // Рос. Газета от 13.06.13 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.rg.ru/2013/06/13/arenda.html>.
6. Семенова В. Сдача квартир в аренду грозит судимостью / В.Семенова // эл. журнал «Собственник» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://sob.ru/archive/sdachka-kvartiryi-v-arendu-grozit-sudimostyu>.
7. Охота на нелегально сдаваемые квартиры началась // Эл. Газета «Квартирные заметки» статья от 26.02.14 [Электронный ре-

сурс]. - Режим доступа: <http://myblogrealty.ru/2013/10/okhota-na-nelegalno-sdavaemye-kvartiry-nachalas/>

8. Проект Федерального закона № 494206-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., внесенная в ГД ФС РФ) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=86907>.

9. Фалалеев М. Ни сдать, ни снять / М. Фалалеева // Российская газета - Федеральный выпуск №6213 (237) // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.rg.ru/2013/10/22/zhilyo.html>.

10. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 08.03.2015) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/ukrf>.

Referenses

1. Goshulyak.V.V. The legal content of the property institute. *Nauka. Obshchestvo. Gosudarstvo = Science. Society. State*, 2013, no.1. Available at: http://esj.pnzgu.ru/files/esj.pnzgu.ru/goshulyak_vv_13_1_18.pdf (in Russian).

2. Evsiukhova O. Real estate tax knocks at the door. *Moskovskii bukhgalter = Moscow accountant*, 2012, no. 9, pp. 20-22 (in Russian).

3. Mun O. Illegal rent of apartments. *Zhilishchnoe pravo = Housing law*, 2014, no. 2. Available at: <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?527> (in Russian).

4. *Nalogovyi kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 31.07.1998 no. 146-FZ (red. ot 29.12.2014)* (Tax code of the Russian Federation (part one) of 31.07.1998 no. 146-FZ). Available at: <http://www.consultant.ru/popular/nalog1/>.

5. Nesterova O. Purse of the neighbor. *Rossiiskaia gazeta = Russian newspaper*, 13.06.13. Available at: <http://www.rg.ru/2013/06/13/arenda.html> (in Russian).

6. Semenova V. Delivery of apartments in rent threatens with a criminal record. *Sobstvennik = Owner*. Available at: <http://sob.ru/archive/sdacha-kvartiryi-v-arendu-grozit-sudimostyu> (in Russian).

7. Hunting for illegally leased apartments began. *Elektronnaia gazeta «Kvartirnye zametki» = Electronic Newspaper «Apartment notes»*, 26.02.14. Available at: <http://myblogrealty.ru/2013/10/okhota-na-nelegalno-sdavaemye-kvartiry-nachalas> (in Russian).

8. *Proekt Federal'nogo zakona № 494206-5 «O vnesenii izmenenii v Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii i ot del'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii» (red., vneshennaya v GD FS RF)* (The draft of the Federal law No. 494206-5 «About entering of changes into the Housing code of the Russian Federation and separate acts of the Russian Federation» (the edition brought in the State Duma of Federal Assembly of the Russian Federation)).

an Federation)). Available at: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=86907>.

9. Falaleev M. Not to hand over, not remove. *Rossiiskaia gazeta* = *Russian newspaper*, no. 6213 (237). Available at: <http://www.rg.ru/2013/10/22/zhilyo.html> (in Russian).

10. *Ugolovnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 13.06.1996 no. 63-FZ (red. ot 08.03.2015)* (Criminal code of the Russian Federation of 13.06.1996, no. 63-FZ (edition of 08.03.2015)). Available at: <http://www.consultant.ru/popular/ukrf>.

Информация об авторах

Феоктистов Александр Владимирович – кандидат юридических наук, доцент, кафедра частного и публичного права, Пензенский государственный университет, 440026, г. Пенза, ул. Красная 40, Россия, e-mail: f_117@mail.ru.

Карамышева Юлия Владимировна – старший инспектор-делопроизводитель отдела общего и особого делопроизводства прокуратуры Пензенской области, 440052, г. Пенза, ул. Богданова 7, Россия, e-mail: karamysheva_yulia@mail.ru.

Authors

Feoktistov Alexandr Vladimirovich – Candidate of law, associate professor, Department of Private and Public Law, Penza State University, 40 Krasnaya Street, Penza, 440026, Russia, e-mail: f_117@mail.ru.

Karamysheva Iuliia Vladimirovna – senior inspector clerk Department General and special office, Prosecutor of the Penza region, 7 Bogdanova Street, Penza, 440052, Russia, e-mail: karamysheva_yulia@mail.ru.