

Rental flats for students: Experience of English universities Anastasia Smirnova, HSE, RANJ member

Найм квартир для студентов: опыт английских университетов.

Анастасия Смирнова,
выпускница НИУ-ВШЭ 2011,
член Российской ассоциации нанимателей жилья (РАНЖ)

По сообщению журнала «Global Tenant» 2011 год был неофициально объявлен Международным Союзом Квартиросъемщиков «Годом предоставления доступного жилья для молодежи»¹. Проблема нехватки жилья, в частности, доступного арендного жилья, остро стоит во всем мире. В Швеции, например, 216 тыс. молодых людей в возрасте 20-27 лет не имеют собственного жилища, а для покрытия дефицита жилья только для молодежи необходимо 128 тыс. новых квартир². Помимо этого, в наше время очень актуальна проблема отложенного взросления, в том числе, так называемых «детей-бумерангов», которые спустя определенное время после того как уже однажды покинули родительский дом, вновь возвращаются. Обе ситуации вызваны фактором дефицита жилищного фонда³. Ситуация на рынке жилья для молодых семей также является не самой благоприятной, причем как в России так и за рубежом. Из-за высоких процентов по выплате кредита воспользоваться данной услугой может далеко не каждая молодая семья. В России, например, из-за мирового экономического кризиса и связанной с ним рецессией национальной экономики многие пары оказались без работы, однако кредиты на покупку жилья (а иногда и не только) уже были взяты. В той ситуации многие молодые люди с горечью признавали, что возможно, никогда не смогут позволить себе завести детей. Согласно исследованию, проведенному британской газетой The Daily Mail три четверти молодых семей Великобритании не могут себе позволить приобретение собственного жилища. Лишь 26,1% семей моложе 40 лет способны завести свое собственное жилище, в районе Лондона и Юго-Востока Англии этот показатель достигает всего 5% населения⁴. Проблема с ипотекой заключается в том, что кредиторы сократили уровень соотношения стоимости покупки к стоимости кредита⁵ или, другими словами, суммы кредита, которую они были готовы предоставить. В общем и целом, исследование говорит о том, что за последнее десятилетие общая доступность жилья сильно снизилась.

Помимо этого, говоря о жилищных проблемах молодежи, стоит упомянуть о сложностях в таких жизненных аспектах как жилье для молодых семей, найм квартир или комнат для студентов. В данной статье я хотела бы остановиться на рассмотрении именно этой составляющей жизни молодежи – студенчества и связанного с этим найма жилья. Ситуация такова, что университеты не всегда могут предоставить своим студентам место в общежитии или же срок пребывания в нем может ограничиваться лишь одним годом, в течение дальнейшего обучения молодые люди должны сами позаботиться о нахождении себе крыши над головой.

Одной из особенностей данной работы является то, что объектом исследования является рынок студенческого жилья не России, а Европы. Ввиду исторически сложившегося склада жизни, а также интенсивности учебных планов российских университетов, студенты, постоянно проживающие в крупных городах, как правило, на протяжении всего периода обучения проживают дома в своих семьях. Что касается молодых людей, переехавших из других регионов страны для того, чтобы получить высшее образование и не имеющих собственной жилплощади, они вынуждены довольствоваться либо местом в общежитии, либо заняться поиском арендного жилья.

Институт распределения мест в общежитии, безусловно, существует и в России, однако полномочия данных отделов на этом ограничиваются. К сожалению, никто из моих друзей, проживающих в общежитии не может себе представить, что отдел «Управления социальной сферы» будет заниматься проблемами, так называемого, «вне-университетского» проживания.

Студенчество – одна из лучших пор жизни человека. Это своеобразный период перехода из фазы подростка в фазу молодых людей, который ознаменован большим количеством новых приключений, эмоций и получения разного рода опыта, как положительного, так и отрицательного. Данный отрезок жизни также является своего рода переходным с точки зрения условий проживания, происходит процесс отделения детей от своих родителей, переселения «под другую крышу». Процесс этот, к сожалению, не всегда проходит гладко и просто.

Основная задача данной работы - показать все сложности, с которыми сталкивается студент при поиске и непосредственном найме жилья, а также рассмотреть возможные варианты развития отношений наниматель-наймодатель (в том числе и неблагоприятные). Помимо этого в данной

¹ «Global Tenant» magazine, International Tenant's Year, and Day 3 October

² «Global Tenant» magazine, Solutions to Sweden's housing shortage among young

³ «Global Tenant» magazine, International Tenant's Year, and Day 3 October

⁴ <http://www.dailymail.co.uk/news/article-1251937/Most-young-families-afford-buy-home.html>

⁵ Loan-to-value ratio

статье приведен анализ «стандартов поведения» в жилом доме в Великобритании, а также было проведено сравнение договоров студенческого найма на примере Российской Федерации и Великобритании.

Говоря о терминологии данной работы, то понятия «наймодатель» и «арендодатель» являются здесь синонимами, ровно как «наниматель» равнозначен «арендатору». В статье использованы некоторые английские термины, которые не имеют устоявшегося русского аналога, в данном случае дается русский вариант перевода понятия, его английский эквивалент дается в сноске. Названия статей и брошюр приводятся в их английском варианте.

Впервые на рынке арендного жилья

Впервые сталкиваясь с вопросом аренды жилья, молодые люди нередко впадают «в ступор»: в каком районе снимать жилье, снимать ли квартиру целиком или же только комнату, что именно входит в обязанности нанимателя, а что обязан предоставить наймодатель. Для того, чтобы избежать нежелательного стресса при решении данного вопроса, многие европейские высшие школы располагают специальными отделами, занимающимися поиском жилья для студентов. Некоторые университеты пошли дальше и разработали специальные «Справочники студента» с рекомендациями по правильному поиску квартир и комнат. Своего рода модельным справочником для автора данной работы является брошюра, разработанная Университетом Манчестера – Manchester Students Home.

Справочник начинается с проблемы определения будущего района проживания. Дается краткое описание каждого района Манчестера и прилегающих к городу земель, а также комментарии по поводу инфраструктуры района, возможности транспортного сообщения, приводится небольшая историческая справка относительно того чем известен непосредственно этот район, в некоторых случаях также говорится о характере этнического состава района. При выборе района, а, главное, улицы, основной упор делается, прежде всего, на безопасность и уровне освещенности. Примерами контрольных вопросов соответствия нового места жилья необходимым требованиям являются следующие: «Чувствуете ли Вы себя в надежной безопасности в данном районе?», «Может ли посещение данного района в другое время суток повлиять на ваше решение?»⁶.

Следующий раздел справочника рассматривает вопрос подписания контракта. В тексте документа говорится о том, что подписывая договор аренды, вы получаете, так называемое, «право на недвижимость». При виде таких красивых слов, многие студенты впадают в эйфорию, однако надо четко понимать значение данной фразы. В обмен на выплачиваемую квартплату вы получаете право «владения» недвижимостью или право «спокойного владения», но лишь на четкий срок⁷. Иными словами, за исключением экстренных случаев, арендодатель не может требовать право доступа к своему недвижимому имуществу в любое *желаемое* ему время.

При подписании договора найма скорее всего на руках у вас окажется «типовой договор», который может предусматривать как индивидуальное подписание контракта, так и групповое. Другими элементами типового договора найма являются фиксированный срок найма, на протяжении которого вы и ваш наймодатель «связаны» обязательствами данного контракта. Иначе говоря, это означает, что в течении всего срока действия договора вы обязаны выплачивать плату за найм, а ваш наймодатель – предоставлять вам право «спокойного владения». Также стоит отметить, что договор найма должен быть составлен на доступном языке и исключать какие-либо «несправедливые» условия пользования имуществом. Помимо этого, перед непосредственным подписанием контракта, авторы справочника рекомендуют прийти в отдел по вопросам студенческого жилья Университета, для того чтобы его сотрудники проверили, не ущемляет ли контракт права студента.

Въезд и съезд

Раздел «Въезд и съезд» посвящен, главным образом, вопросам налогов, депозита, оплаты коммунальных услуг, правил содержания техники и оборудования, а также отношений наниматель-наймодатель. Теперь обо всем и по порядку. Прежде всего, стоит начать с так называемого «муниципального налога», который взимается с целью осуществления такой деятельности как вывоз мусора на свалки, уборка улиц и другие услуги, предоставляемые муниципалитетом, которые граждане не могут выполнять самостоятельно. Обычно данный вид налога уплачивается арендатором, однако студенты имеют право подать заявление на освобождение от этого налога.

Следующими вопросами, которые поднимает данный раздел, является проблема внесения депозита и наличие гарантий нанимателя. В Великобритании его размер обычно составляет сумму,

⁶ Manchester Student homes, „Viewing checklist“, <http://www.manchesterstudenthomes.com/index.php/viewing-checklist>

⁷ Quiet enjoyment

эквивалентную 6 неделям проживания, которая хранится собственником до окончания срока договора. Из этой суммы могут быть вычтены расходы на покрытие убытков при порче имущества. (Tenancy Deposit Scheme) Кроме того, помимо наличия депозита, с целью проверки кредитной истории, наймодатели нередко требуют наличия гаранта. В случае, если наниматель – студент, гарантами, как правило, являются родители или опекуны. Авторы брошюры подсказывают, что при предоставлении печатной копии контракта, наймодатели также должны выдать формы для заполнения и подписи их гарантом. В случае группового договора найма, ответственность Вашего гаранта распространяется на всю группу нанимателей⁸.

Оплата коммунальных услуг, если иного не предусмотрено контрактом, входит в сферу ответственности нанимателей. Справочник рекомендует снять все показатели счетчиков сразу после въезда в квартиру. Это позволит избежать конфликтов с наймодателем или соседями по квартире в будущем. При выезде из квартиры также необходимо снять все показатели счетчиков, а также заменить лампочки на всех осветительных приборах.

Что касается отношений с наймодателем, то здесь главным принципом является фиксирование всех договоренностей на бумаге. Данное простое действие позволяет решать проблемы значительно легче в случае их возникновения. При найме жилья у одного из наймодателей, зарегистрированных в Manchester Students Home, студенты получают определенную защиту, поскольку, все наймодатели берут на себя обязательство вести дела в соответствии с Кодексом Стандартов. Ознакомившись с данным разделом справочника студента, можно сделать вывод, что залогом успешных отношений наниматель-наймодатель является открытость в обмене информации. «Не бойтесь лишний раз сообщить о неисправности стиральной машины или иных поломках, в итоге выиграете от этого вы»⁹, - советуют эксперты из Университета Манчестера.

Права и обязанности сторон

Отдельный раздел посвящен правам и обязанностям сторон. Что касается обязательств со стороны студентов, то здесь авторы привели список, насчитывающий 12 пунктов. Помимо вполне ожидаемых советов о своевременной оплате проживания, содержания жилища в чистоте и порядке, отдельного внимания заслуживают следующие положения раздела: «Не использовать жилище ни для каких иных видов деятельности, кроме как проживание», «Не оставлять жилище без присмотра на срок превышающий 14 дней, не сообщая об этом владельцу жилища», «Не использовать депозит для покрытия месячной оплаты жилища»¹⁰.

Перечень требований к наймодателю значительно короче и условно делится на две части: все, что относится к статуту общего права (англо-саксонское право) и права и обязанности, относительно меблированных жилищ, сдающихся в аренду. Среди них: «Содержать дом и прилегающую к нему инфраструктуру в хорошем состоянии (стоки, канавы, трубы)», «Содержать оборудование, отвечающее за поставку воды, тепла и электричества надлежащим образом и исправном рабочем состоянии», «Мебель и бытовое оборудование должны соответствовать настоящим нормам противопожарной безопасности»¹¹.

Кодекс Стандартов

Значительное внимание справочник уделяет **Кодексу Стандартов**, который, по заявлению его авторов, является краеугольным камнем услуг, предоставляемых отделом студенческого жилья университета Манчестера. Кодекс дает наймодателям гарантию надлежащего содержания и управления имуществом, а студентам гарантирует надлежащий уровень безопасности и защиты.

Все домовладельцы, которые дают объявления в отдел студенческого жилья университета Манчестера, автоматически дают гарантию соответствовать Кодексу Стандартов, а также ряду положений о качестве и уровне безопасности сдающегося в аренду жилища. Поэтому при возникновении конфликтов, сотрудникам Университета легче вмешаться для решения проблемы. Данный раздел регулируется, так называемым, «Кодексом Зарегистрированного Имущества»¹².

Помимо простого Кодекса Стандартов также существует «Жилищный Кодекс Плюс»¹³, который затрагивает дополнительные, более высокие стандарты безопасности. Помимо более

⁸ Manchester Student Home, „Moving in and out“, <http://www.manchesterstudenthomes.com/index.php/moving-in-and-out>

⁹ то же

¹⁰ Manchester Student Home, Your Rights and Obligations, <http://www.manchesterstudenthomes.com/index.php/your-rights-and-obligations>

¹¹ ibd.

¹² Code Registered Properties, Complaints Procedure, <http://www.manchesterstudenthomes.com/index.php/code-complaints>

¹³ Code Plus Properties, Complaints Procedure, <http://www.manchesterstudenthomes.com/index.php/code-complaints>

строгих мер безопасности, в него также входят и общепринятые стандарты, описанные в «Кодексе Стандартов».

Конфликты и пути их разрешения

Кроме приведенного выше описания различных Кодексов стандартов, данный раздел дает пошаговое описание необходимых действий при возникновении конфликта. Приведем примеры: В первую очередь, студент должен внимательно прочитать непосредственно сам Кодекс и перепроверить контракт. При подписании контракта наймодатель должен был сообщить в письменной форме стандартов, к которым он придерживается – просто «Кодекса» или «Кодекса+». Следующим шагом будет заполнение формы жалоб, это делается с целью четкого определения положений контракта, которые были нарушены. «Чем больше деталей, тем лучше», говорят авторы брошюры¹⁴. Заполненную форму можно выслать по электронной почте или принести лично в офис. Дальнейший этап – назначить встречу с Инспектором по жилью Манчестерского Университета. Непосредственно за этим следует фаза ведения переговоров между нанимателем и наймодателем, посредником или третьей стороной в данном случае выступит Жилищный Инспектор. В случае, если в помещении проживают несколько студентов, на встречу будут приглашены все квартиранты. По итогам переговоров будет принято определенное решение, о том, как же «быть дальше». Наконец, в ознаменование завершения процесса ведения переговоров, наниматель и наймодатель получают краткое содержание обсужденных вопросов, а также принятых решений.

Роль безопасности и сохранности студентов

Как уже говорилось раньше, значительное внимание справочник уделяет проблемам безопасности и сохранности студентов¹⁵, чему и посвящена одна из завершающих глав брошюры. В целом и целом, можно сказать, что этот раздел практических советов по поиску квартиры, нужных вопросов, которые стоит задавать себе при осмотре того или иного жилья. Вопросы, поднимаемые в данной главе, являются следующие, например, перечень того, что непременно должно находиться в вашей квартире. В первую очередь, это предметы безопасности – хорошие двери, замки, соответствующие стандартам Соединенного Королевства, плотные и хорошо открывающиеся окна, охранная сигнализация и по возможности охранное освещение.

Огромный параграф относится безопасности улицы, на которой будет жить студент, а также сохранности имущества и как можно снизить риск краж. Здесь приводятся мельчайшие подробности, о том, как стоит организовать свой быт для того, чтобы максимально обезопасить себя. Надо сказать, что некоторые советы иногда звучат несколько абсурдно, как, скажем, «Закрывайте окна, отлучаясь даже на 10 минут из комнаты»¹⁶. Помимо этого данный раздел касается вопросов электро- и противопожарной безопасности, правильного обращения с газом, пользования общественным транспортом. Каждый подраздел наделен своеобразным списком «за» и «против»

Контракт на аренду жилья: российская и британская практика

Несмотря на общность названия документов и некоторую схожесть формулировок по своей природе эти два документа совершенно разные. Прежде всего, документы различаются по своей структуре. Типичный договор найма квартиры у частного лица на территории Российской Федерации¹⁷ состоит из 8 разделов: «предмет договора», «срок действия и порядок исполнения договора», «расчеты сторон», «обязанности сторон», «ответственность сторон», «порядок расторжения договора», «прочие условия», «адреса и реквизиты сторон». Одной из особенностей российского договора найма является полное отсутствие каких-либо ссылок на законы, подзаконные акты или иные нормативные документы. Британский вариант договора об аренде начинается с, так называемой, памятки для квартиросъемщиков и наймодателей, в которой говорится, что данное соглашение заключено в рамках Закона о жилье 1986 года и поправок, внесенных в него в 1996 году, также упоминается тот факт, что данное соглашение производится с учетом рекомендаций со стороны Отдела по контролю за добросовестной конкуренцией в условиях недобросовестных

¹⁴ Manchester Student Home, Complaints Procedure, <http://www.manchesterstudenthomes.com/index.php/code-complaints>

¹⁵ Safety and security

¹⁶ Manchester Student homes, „Viewing checklist“, <http://www.manchesterstudenthomes.com/index.php/viewing-checklist>

¹⁷ Написано по образцу, приведенному в книге Шомина Е.С. «Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство», Издательский дом Государственного университета Высшая Школа Экономики, Москва, 2010, стр. 339-343

условий найма жилища¹⁸. Вторым положением английского договора найма является памятка квартиросъемщика, в которой говорится об общем характере настоящего соглашения, в целом правах и обязанностях последнего, а также рекомендации воспользоваться услугами профессиональных юристов при возникновении спорных ситуаций. Возвращаясь к вопросу ссылок на нормативные акты, 4 из 8 положений раздела «права и обязанности сторон» британского договора найма имеют сноски на конкретные юридические документы.

Отличительной чертой британского договора найма является детальное описание поведения по фактически каждому аспекту проживания в квартире – от правил пользования газом, реализации действий препятствующих порче имущества по причине мороза до вопроса сортировки мусора. Помимо этого Договор затрагивает такие вопросы как места парковки квартиросъемщиков, а также очень непривычно звучащий аспект для российских реалий – тема ухода за газоном и растениями в саду.

Так называемый раздел «правила пользования имуществом» включает в себя такие положения как запрет на «принятие платных гостей»¹⁹, или, иными словами, поднаём, помимо этого, как правило, существует запрет на владение животными или птицами на территории арендного жилья. Достаточно неоднозначно может показаться, на первый взгляд, пункт «неиспользование собственности для любых незаконных или аморальных целей», а также такое предельно прозрачное положение как «неиспользование наркотиков или любых других запрещенных препаратов, кроме тех, предписанных квалифицированным врачом»²⁰.

Значительное внимание британского договора найма уделено вопросу ремонта. Данный раздел детально описывает которая из сторон несет расходы при выходе из строя того или иного вида оборудования или приборов. Этот параграф также включает в себя требования по содержанию техники, оборудования и предметов мебели, находящихся в арендуемом жилище. Договор найма включает в себя запрет замены замков на двери и окна, а также создание дубликатов ключей без ведома наймодателя.

Раздел «другие обязанности квартиросъемщика» содержит такие уточняющие положения как, например, тестирование противопожарной сигнализации наймодателем, согласие не оставлять жилье без присмотра на срок превышающий 30 календарных дней (в отличие от 14 дней для студенческого жилья Университета Манчестера), а также заблаговременное информирование наймодателя при возникновении такой ситуации. Другими примерами положений британского Договора являются «обязательства по мытью окон каждые 2 месяца», а также наложение запрета на наличие каких-либо дополнительных обогревательных средств без письменного на этого согласия наймодателя (включая обогреватели).

Одним из последних положений Договора, которые я хотела бы отметить – это раздел, который содержит в себе перечень того, что НЕ входит в обязанности наймодателя. Вопрос повышения арендной платы, также зафиксирован, контракт содержит пункт, в котором говорится, на какой процент будет повышена арендная плата по истечению оговоренного срока. Проблеме съезда квартиросъемщика посвящен отдельный раздел, покрывающий все возможные возникающие трудности или спорные вопросы.

Сравнивая российский эквивалент британского Договора Найма прежде всего бросается в глаза их различие по объему. Стандартный вариант российского Договора Найма является значительно более «компактным», положения, описанные можно назвать скорее более практическими, нежели теоретическими. Я бы сказала, что основной упор в документе делается на «даты и суммы». Уровень арендной платы во многих типовых контрактах приводится сразу в двух валютах – рублях и евро или американских долларах.

Рассматривая раздел «обязательства сторон» российского Договора Найма, интересными для ознакомления могут быть пункты «обязательств наймодателя», например, выдача расписки при получении платы за наем (в Великобритании такое просто отсутствует, поскольку в большинстве случаев оплата производится безналичным путем), а также обязательство «не продавать Квартиру и не предпринимать каких-либо действий, которые могут воспрепятствовать Нанимателю в пользовании ею»²¹. Помимо этого сильно различается «риторика» документов: если в британском варианте заглавием одного из завершающих разделов является «съезд квартиросъемщика», то российском варианте тот же самый параграф, пункты которого фактически идентичны с британским называется «порядок расторжения контракта».

¹⁸ Office of Fair Trading's Guidance on Unfair Terms in Tenancy Agreements, источник: <http://www.homes-for-rent-uk.org.uk/main/tenancy-agreement.htm>

¹⁹ «Not receiving paying guests», <http://www.homes-for-rent-uk.org.uk/main/tenancy-agreement.htm>

²⁰ там же

²¹ «Образец договора найма квартиры у частного лица», «Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»», Е.С. Шомина, Издательский дом Государственного университета Высшая Школа Экономики, Москва, 2010, стр. 340

Выводы

Подводя итоги нашему небольшому исследованию, автор работы хотел бы отметить выводы, которые условно можно разделить на выводы для студентов и университетов. Начнем с последних. Во-первых, университеты должны значительно серьезнее относиться к проблемам проживания и поиска жилища для молодежи. Российским университетом не мешало бы начать издавать справочники студента, включающим в себя такой раздел как «проблемы поиска и найма жилья». Помимо этого, я считаю очень важным наладить канал поиска «вне-университетского жилища» для студентов определенного вуза. Тем самым студенты получили бы необходимую им защиту от недобросовестного исполнения обязанностей со стороны наймодателя и в тоже время получили бы первый опыт самостоятельного найма жилища. Тем самым в будущем они смогут использовать «правильную модель» и смогут избежать существенных ошибок в данном деле. Выигрыш университетов от такого рода действий будет следующим. Прежде всего, поднимется его статус, как среди непосредственно самих студентов, так и за его пределами. Помимо этого, может укрепиться обратная связь с выпускниками этого вуза. Представим ситуацию, что благодаря вмешательству университета выпускник или аспирант университета, занимающийся научной деятельностью, получает контракт найма на выгодных условиях на квартиру, принадлежащую партнерам его alma mater. Естественно он будет заинтересован продолжать сотрудничать с вузом, а тот, в свою очередь, путем различных предписаний и положений может повысить эффективность своей работы. Несмотря на то, что приведенный пример, больше подходит для крупных университетов или НИУ, данная модель в той или иной степени также подойдет и для менее крупных высших школ.

Говоря о студентах, то им стоит быть более активными, если таких служб в их университетах не существует или службы, ответственные за проблемы студенческого жилья работают неэффективно, то не стоит молчать. Надо быть более активными! Возможно, письма ректору и не спасут положения, а вот если организовать студенческую службу поиска жилья, которая будет признаваться руководством университета, положение дел может существенно измениться. Ведь кто лучше нас самих может помочь в решении собственных проблем!