

Жилищный вопрос для студентов: проблемы и возможности

А. А. Смирнова¹, Е. С. Шомина²

¹ Венский университет (Австрия)

² Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (Москва)

Основное внимание авторы акцентируют на том, как высшие учебные заведения разных стран помогают студентам решать проблемы проживания вне университетских общежитий и кампусов. Обобщается практический опыт вузов Великобритании, известной многовековой историей развития университетов и университетских городков, а также личный опыт авторов, а именно: взаимодействие с университетами по поводу студенческого жилья и решение вопросов проживания студентов в Манчестерском университете. Подробно анализируются правила поведения в жилом доме, принятые в Великобритании, а также дается сравнение договоров студенческого найма, действующих в этой стране и в России.

Ключевые слова: наем жилых помещений; молодой наниматель; расселение студентов; проживание вне университетского городка.

Студенческие годы считаются одним из лучших периодов жизни человека. Это время своеобразного межфазового перехода — от подросткового возраста к молодому, — ознаменованное большим количеством приключений, переживанием эмоций и получением различного опыта, как положительного, так и отрицательного. Студенчество является переходным и с точки зрения условий проживания: дети отделяются от родителей и переезжают из их дома в другой. Во многих странах обеспечение жильем молодежи, впервые начинающей жизнь без родителей, — важное направление работы самых разных служб: занятости, социальной поддержки, психологической и жилищной.

Во всем мире возросшая мобильность молодых людей, стремление к самостоятельности, поиски места учебы и работы означают для них прежде всего необходимость впервые снять жилье и знакомство с непростыми законами

и правилами жизни вне отчего дома, без постоянной поддержки близких. К сожалению, в России мы не нашли доступного справочника для подростков, который мог бы дать им ответы на многие практические жилищные вопросы. Тем не менее сегодня уже появились материалы в помощь начинающим нанимателям жилья: учебно-методическое пособие к жилищным урокам [1], сайт и справочные издания федерального проекта ВПП «Единая Россия» «Школа грамотного потребителя» (<http://проектшгп.рф>), первая монография по арендному жилью [2].

В феврале 2016 г. в Национальном исследовательском университете «Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ) был создан проект финансовой помощи студентам в найме частных квартир. Его реализация выявила многие проблемы, возникающие сегодня при найме жилья, причем не только на уровне данного университета, но и в современных

подходах к арендному жилью как таковому. В рамках одной статьи нет возможности рассмотреть весь спектр этих проблем, отметим только, что, несмотря на длительную историю арендного жилья для студентов, серьезных исследований в этой сфере проводилось мало.

Если оставить за скобками размещение в студенческих общежитиях и сосредоточить внимание на внеуниверситетском проживании, всей весьма широкой палитре возможностей обеспечить студентам крышу над головой, то выяснится, что российский опыт решения вопросов студенческого жилья пока небольшой. Вследствие этого необходимо дать несколько вступительных комментариев, характеризующих саму проблему арендного жилья, поскольку именно оно является основным средством решения жилищного вопроса для студентов.

Во всем мире остро стоит проблема нехватки жилья, в частности, доступного арендного жилья. Она часто рассматривается как проблема «жилья для молодежи», так как именно молодые люди составляют наиболее массовую категорию нанимателей.

Наем жилых помещений как явление рассматривается в мире в качестве вполне закономерного, известного многие десятилетия направления обеспечения жильем. В разных странах мира арендное жилье, особенно в городских поселениях, превалирует над находящимся в собственности, и наниматель в большинстве случаев воспринимается как совершенно нормальный, благонадежный житель, клиент, сосед. Лозунг Международного союза квартиросъемщиков¹ — крупнейшей организации,

представляющей интересы нанимателей, — звучит так: *Tenants Make Cities* («Именно наниматели создают города»).

Однако в последние десятилетия в странах Восточной Европы сложилась нетипичная для городской среды ситуация, когда основным жилищным фондом стало собственное жилье, а преобладающей группой жителей — собственники квартир. Арендное жилье заслужило репутацию «неприличного», а наниматели квартир — «ненадежных», недостойных уважения жителей и соседей. Особенно ярко это проявилось в Эстонии, где считают, что эстонец может быть только собственником жилья, но никак не нанимателем. Отношение к нанимателю как человеку второго сорта, неудачнику, к сожалению, весьма типично для стран Восточной Европы и характерно для России. Хотя общее число квартиросъемщиков в России составляет многие миллионы человек, они остаются «жилищным меньшинством» [2].

Программы обеспечения молодых людей «доступным и достойным жильем» приняты во многих странах мира, в том числе и в России (например, подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище»; целевая программа Санкт-Петербурга «Молодежи — доступное жилье»), однако такое специальное направление, как «рынок студенческого жилья», еще только формируется. Его развитие идет довольно быстро, становясь заметной тенденцией. Появились серьезные исследования в данной сфере, которые позволяют характеризовать этот рынок как весьма привлекательный для инвесторов, чрезвычайно капиталоемкий и в целом стимулирующий интерес к частному арендному жилью.

¹ *International Union of Tenants* (<http://www.iut.nu>) — крупная неправительственная неполитическая организация, созданная 90 лет назад в Цюрихе. Представляет интересы нанимателей в 46 странах мира, имеет консультативный статус в Экономическом и социальном совете ООН (ЭКСОС).

Варианты решения жилищной проблемы студентов весьма близки в разных странах и сводятся к нескольким классическим способам:

— *получить место* в университетском общежитии;

— *снять жилье в специализированном частном жилом массиве (не относящемся к университету);*

— *вступить в жилищную организацию* (молодежную, студенческую) или сообщество, которые обеспечивают жильем;

— *самостоятельно снять* комнату или квартиру у частных компаний — т. е. у частного домовладельца;

— *снять комнату (квартиру) у частных лиц*, в том числе у пожилых людей на условиях взаимопомощи;

— *приобрести* собственную недвижимость.

Мы не рассматриваем первый и последний пункты этого списка, поскольку они не имеют отношения к исследуемой теме. Однако другие названные способы решения жилищной проблемы студентов сопряжены с типичными проблемами в сфере найма, с которыми особенно часто сталкиваются молодые наниматели. Во-первых, наймодатели не хотят:

— сдавать жилье студентам, считая их ненадежными клиентами;

— подписывать договоры найма, стремясь избежать уплаты налогов.

Во-вторых, во многих странах законодательство, регулирующее отношения в сфере аренды, содержит лакуны и не защищает интересы нанимателей жилья в случае недействительного контракта, неожиданного выселения, непредусмотренного повышения квартплаты и т. п.

В-третьих, нет специализированных арендных судов или общественных организаций, которые защищали бы права нанимателей.

Обобщение опыта Великобритании.

Система образования Великобритании накопила за века своей истории значительный опыт и в сфере обеспечения молодежи жильем, и в решении вопросов расселения студентов. Среди британских университетских городков есть и традиционные, сохраняющие атмосферу старых университетов, часто характеризующиеся небольшими размерами комнат, отсутствием современных удобств и весьма строгими правилами (например, запрет хранить и употреблять съестное), и современные, имеющие всю необходимую социальную и культурную инфраструктуру и являющиеся подлинными центрами городской жизни.

Не менее долог и богат опыт предоставления студентам внеуниверситетского арендного жилья. Он отражает несколько крупных направлений работы.

1. Строительство и содержание современных просторных частных домов и квартир — специализированного комфортабельного арендного жилья для студентов. Значимой тенденцией в этой сфере становятся новые риелторские инвестиционные проекты, все более успешные, доходные и масштабные. Например, британская «Студенческая жилищная компания» (*The Student Housing Company*), владеющая жильем для студентов в Великобритании, Ирландии и Испании, известна во всей Европе [3].

2. Предоставление студентам всех разновидностей частного арендного жилья — квартир и комнат. Наймодателями при этом выступают и крупные частные компании, и отдельные лица.

3. Помощь многих университетов своим студентам в поиске жилья за пределами их кампусов. Создаются своего рода университетские риелторские центры. Так, Центр поиска

внеуниверситетского жилья для студентов Колумбийского университета города Нью-Йорка (*Columbia's Off-Campus Housing Assistance, OCHA*) имеет собственную базу данных — так называемый жилищный реестр (*Housing Registry*), где можно найти сведения о доступных квартирах и комнатах [4]. Подобные службы есть во множестве американских университетов, например, в Мичиганском [5], Джорджа Вашингтона, Гарвардском, и во многих других вузах разных стран, в том числе европейских². Они содействуют поиску жилья или соседей, разрешению конфликтов между домовладельцами и студентами — нанимателями жилья, между соседями по комнате и квартире. На наш взгляд, заслуживает внимания и специальная служба, которая помогает студентам трудоустроиться, привлекая их к участию в улучшении среды проживания в микрорайонах города [6]. Деятельность таких организаций многопланова и включает в себя среди прочего разработку справочников с рекомендациями по правильному поиску жилья. В качестве примера подобного издания рассмотрим онлайн-версию брошюры, разработанной Службой расселения студентов Манчестерского университета (*Manchester Student Homes*).

Издание открывается советами и наводящими вопросами, помогающими **определить будущий район проживания**. Приводится краткое описание каждого района Манчестера и прилегающих к городу земель, комментарии об инфраструктуре района, возможностях транспортного сообщения, а также

небольшая историческая справка, общающаяся, чем известен этот район; в некоторых случаях характеризуется этнический состав его населения. При выборе района и, главное, улицы проживания основное внимание уделяется безопасности и уровню освещенности. Проверить соответствие нового места жительства необходимым требованиям помогают следующие контрольные вопросы: «Чувствуете ли вы себя в безопасности в данном районе?», «Может ли посещение данного района в другое время суток повлиять на ваше решение?» [7].

Следующий раздел посвящен **заключению договора найма**. В тексте контракта говорится о том, что, ставя подпись, наниматель получает так называемое право на недвижимость. Однако авторы брошюры предостерегают студентов от заблуждений относительно данной формулировки. Она подразумевает, что в обмен на выплату арендной и (или) квартирной платы нанимателю дается право беспрепятственного, спокойного пользования недвижимостью (*quiet enjoyment*). Иными словами, наймодатель не может требовать права доступа к своему недвижимому имуществу в любое время дня и ночи, за исключением экстренных случаев.

Как правило, со студентами заключается «типовой договор найма» (*Assured Shorthold Tenancy*), который может предусматривать как индивидуальное подписание, так и групповое. В типовом договоре фиксируется срок найма, на протяжении которого наниматель и наймодатель связаны обязательствами данного контракта. В течение всего указанного срока первый обязан платить за наем, а второй — обеспечивать право спокойного пользования. Кроме того, текст договора найма должен быть изложен доступным языком и исключать какие-либо несправедливые условия

² Центры поиска внеуниверситетского жилья работают при университете Южной Калифорнии (<http://usc.offcampuslisting.com/>), канадском университете Западного Онтарио (<http://offcampus.uwo.ca/>), Тринити-колледже Дублинского университета (<https://www.tcd.ie/accommodation/>) и др.

пользования имуществом. Непосредственно перед подписанием контракта авторы справочника рекомендуют посетить подразделение университета, занимающееся вопросами студенческого жилья, для того чтобы его сотрудники проверили, не ущемляет ли контракт права студента.

Раздел *«Вселение и выселение»* освещает главным образом вопросы налогов, внесения гарантийного депозита (*Tenancy Deposit Scheme*), оплаты коммунальных услуг, правил содержания техники и оборудования, а также отношений *наниматель — наймодатель*. Так называемый муниципальный налог взимается в целях оплаты таких услуг, предоставляемых муниципалитетом, как вывоз мусора на свалки, уборка улиц и другие виды работ, которые граждане не могут выполнять самостоятельно. Обычно данным видом налога облагаются наниматели, однако студенты имеют право подать заявление на освобождение от него.

Размер депозита в Великобритании обычно составляет сумму, эквивалентную плате за 6 недель проживания. Депозит хранится у собственника до истечения срока договора. Из этой суммы могут быть вычтены расходы на покрытие убытков по причине порчи имущества. Помимо внесения депозита, наймодатели с целью проверки кредитной истории нанимателя нередко требуют поручительства. Если наниматель — студент, его поручителями, как правило, выступают родители или опекуны. Авторы брошюры рекомендуют проследить, чтобы наймодатели при предоставлении печатной копии договора жильцу также выдали бланки, предназначенные для заполнения и подписи поручителем. В случае группового договора найма ответственность одного поручителя распространяется на всю группу нанимателей [8].

Оплата коммунальных услуг, если контрактом не предусмотрено иное, входит в сферу ответственности нанимателей. Авторы справочника советуют снять все показания счетчиков сразу после въезда в квартиру. Это позволит в будущем избежать конфликтов с наймодателем или соседями по квартире. При выезде из квартиры тоже необходимо снять все показания счетчиков, а также заменить лампы во всех осветительных приборах.

Главным принципом выстраивания отношений с наймодателем авторы брошюры называют письменное закрепление всех договоренностей. Это простое действие позволяет значительно легче решать проблемы в случае их возникновения. При обращении к одному из наймодателей, зарегистрированных в Службе расселения студентов Манчестерского университета, обучающиеся обеспечивают себе некоторую степень защиты, поскольку все такие наймодатели принимают обязательство вести дела в соответствии с Кодексом стандартов (подробнее см. ниже).

Отдельный раздел посвящен *правам и обязанностям сторон*. Обязательства нанимателей-студентов изложены авторами брошюры в виде списка из 12 пунктов. Помимо вполне ожидаемых советов о своевременной оплате проживания и содержании жилища в чистоте и порядке, заслуживают внимания следующие положения: «Не использовать жилище ни для каких иных видов деятельности, кроме проживания», «Не оставлять жилище без присмотра на срок, превышающий 14 дней, не уведомив об этом владельца жилья», «Не использовать депозит для покрытия ежемесячных расходов на оплату жилья» [9].

Перечень требований к наймодателю намного короче и условно делится на две части: все, что относится к статусу

англосаксонского (общего) права, и права и обязанности относительно меблированного жилья, сдаваемого внаем. Среди них: «Содержать в хорошем состоянии дом и прилегающую к нему инфраструктуру (стоки, канавы, трубы)», «Содержать оборудование, предназначенное для водо-, тепло- и электроснабжения, надлежащим образом и в исправном рабочем состоянии», «Обеспечивать соответствие мебели и бытового оборудования действующим нормам противопожарной безопасности» [9].

Большое внимание составители справочника уделяют **Кодексу стандартов**, который, по заявлению его разработчиков, является краеугольным камнем услуг, предоставляемых отделом студенческого жилья Манчестерского университета. Кодекс гарантирует наймодателям надлежащее содержание их имущества и управление им, а студентам — должный уровень безопасности и защиты.

Все домовладельцы, подающие объявления в отдел студенческого жилья Манчестерского университета, тем самым выражают свое согласие соблюдать Кодекс стандартов, а также ряд положений о качестве и уровне безопасности жилья, сдаваемого внаем. При возникновении конфликтов сотрудники университета выступают посредниками в решении проблем [10, с. 1].

Помимо простого Кодекса стандартов разработан «Жилищный кодекс Плюс» [10, с. 9], устанавливающий более высокие стандарты безопасности в дополнение к общепринятым, описанным в Кодексе.

Раздел **«Конфликты и пути их решения»** содержит пошаговое описание действий, рекомендуемых обеим сторонам при возникновении конфликта. Так, прежде всего нанимателям советуют внимательно прочитать Кодекс

стандартов и перепроверить контракт (наймодатель при подписании обязан сообщить в письменной форме, какого варианта стандартов он придерживается — обычного или «Кодекса Плюс»). Если наймодатель убедится в нарушении своих прав, следующим шагом будет заполнение бланка жалобы в целях четкого определения положений контракта, которые не были соблюдены. «Чем больше деталей вы укажете, тем лучше», — подсказывают авторы брошюры [11]. Заполненный бланк можно выслать по электронной почте или лично принести в офис Службы расселения студентов. Затем конфликтующим сторонам назначают встречу с инспектором по жилью Манчестерского университета. Непосредственно за этим следует фаза ведения переговоров между нанимателем и наймодателем, посредником или третьей стороной в которых выступает жилищный инспектор. Если в помещении проживают несколько студентов, на встречу будут приглашены все квартиранты. По итогам переговоров принимается решение, оставляющее за сторонами право подать запрос о его пересмотре в случае несогласия.

Как упоминалось выше, значительное место отведено в брошюре **мерам защиты и обеспечения безопасности студентов (Safety and security)**. Им посвящен один из завершающих ее разделов. В основном он содержит практические советы и предостережения, а также перечень неотъемлемых элементов надежного жилья (хорошие двери; замки, соответствующие стандартам Соединенного Королевства; плотные и хорошо открывающиеся окна; охранная сигнализация и по возможности сторожевое освещение). Кроме того, оговаривается безопасное поведение на улице, вопросы сохранности имущества и предупреждения краж. Здесь подробно разъясняется,

как следует организовать свой быт, чтобы максимально обезопасить себя. На наш взгляд, некоторые советы отражают чрезмерную обеспокоенность составителей, например: «Закрывайте окна, отлучаясь даже на 10 минут». Уделяется внимание и электро- и противопожарной безопасности, правильному обращению с газом, пользованию общественным транспортом. Каждый подраздел включает в себя списки рекомендуемых и нежелательных действий.

Рассмотренный справочник для студентов позволяет сделать вывод: залогом успешных отношений *наниматель — наниматель* является открытость в обмене информацией. «Не бойтесь лишней раз сообщить о неисправности стиральной машины или иных поломках, в итоге выиграете от этого вы» [9], — советуют эксперты из Манчестерского университета.

Расселение студентов в России. До некоторого времени ситуация в этой области была относительно ясной и предсказуемой. Все вузы обязаны были иметь общежития для иногородних студентов, они строились в соответствии с государственными и отраслевыми нормативами и считались вполне приемлемым вариантом студенческого жилья. Обеспеченность местами в общежитиях доходила до 70—80 % [12]. За последние десятилетия положение сильно изменилось. Во-первых, наряду с государственными прием иногородних студентов ведут негосударственные вузы. Во-вторых, общежития старых вузов обветшали и не соответствуют современным стандартам и требованиям. В-третьих, с тех пор как вузы стали зачислять иногородних студентов по результатам ЕГЭ, количество первокурсников резко увеличилось.

Наболевшие вопросы жилья для студентов — и в общежитиях, и в частных домах — нашли отражение в документах

Российского студенческого союза: «Количество мест в общежитиях высших учебных заведений ограничено. Чаще всего учащимся предлагают вставать в очередь, которая иногда затягивается на годы из-за отсутствия свободных мест. Каких-либо льгот или компенсаций для найма жилья студентам и аспирантам, не получившим места в общежитиях, не предусмотрено. У российских вузов также нет практики оказания содействия учащимся при найме квартиры вне собственной территории. Мы требуем разработать государственную программу “Предоставления студентам и аспирантам, не обеспеченным местами в общежитиях, жилья за пределами вузов или компенсации им рыночной стоимости аренды жилищной площади”» [13].

Проблема недостаточной вместимости общежитий обострилась повсеместно. Безусловно, вузы пытаются найти решение, однако сравнительно немногие из них располагают необходимыми ресурсами для строительства новых общежитий и ремонта действующих. В большинстве городов арендное жилье становится единственным способом решения жилищных проблем студентов, причем во многих случаях обучающиеся прибегают к нему самостоятельно. Опыт организованного внеуниверситетского расселения в России ничтожно мал, помощь университетов в обеспечении студентов арендным жильем за пределами кампусов пока ограничивается единичными случаями.

В тех немногих вузах, которые помогают своим обучающимся, виды и масштабы предоставляемой помощи различны.

1. Ведение адресных баз данных нанимателей. Таким образом учебные заведения решают вопрос безопасности найма, один из важнейших для студентов и их родителей. Например, вузы

Челябинска сообщают обучающимся адреса ближайших домов, где сдаются квартиры; в Москве «РАНХиГС оказывает своим студентам помощь в поиске квартир. Первокурсники могут сами выбрать жилье, но участие вуза — гарантия безопасности сделки» [14]. В Нижнем Новгороде в учебной части медицинского колледжа хранится инвентарная книга, куда заносят адреса проверенных наймодателей, умеющих работать со студентами.

2. *Частичная компенсация расходов на оплату студенческого проживания в арендном жилье.* В некоторых вузах она производится за счет средств студенческих профсоюзных комитетов. Получают такую помощь малообеспеченные студенты, которым не достались места в институтских общежитиях. В Кемерове губернатор ввел финансовую поддержку для тех студентов очной формы обучения, кому не хватило места в общежитии и кто просто не хочет там жить. Из областного бюджета оплачивается 20 % стоимости снимаемого ими жилья, но не более 3000 руб. [15]. Уральский федеральный университет (Екатеринбург) готов раз в полугодие компенсировать обучающимся по бюджетной очной форме до 12 000 руб. На финансовую помощь могут рассчитывать студенты, которым не хватило мест в общежитии. Для этого нужно предоставить личное заявление с подписью старосты группы и договор о найме жилья. В пресс-службе вуза отмечают, что данная мера социальной поддержки является способом решения проблемы размещения студентов, возникшей в связи со сносом старого общежития и строительством нового. При этом подчеркивается, что финансовая помощь сохранится и после введения в эксплуатацию нового общежития [16]. Помимо этого студенческий профсоюзный комитет УрФУ предлагает

абитуриентам и студентам помощь в поиске коммерческого жилья в Екатеринбурге [17].

3. *Создание собственных «риелторских отделов»* (иногда силами студенческих советов при поддержке администрации вузов). Так, в Екатеринбурге успешно реализуется проект Союза студентов УрФУ «Платное жилье». Его организаторы создали группу в социальной сети «ВКонтакте» (https://new.vk.com/rent_flats), содержащую контактную информацию и полезные документы. Участники этой группы берут на себя не только поиск квартир и комнат, но и проверку условий проживания, предлагаемых студентам. В другом крупном вузе Екатеринбурга, Уральском государственном экономическом университете, подобную работу ведет жилищно-бытовой комитет профкома.

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» в 2016 г. провел эксперимент по оказанию материальной поддержки студентам старших курсов и аспирантам в целях компенсации их расходов на проживание за пределами студенческих общежитий. Распределялись компенсации посредством аукциона, идею которого еще в 2015 г. предложил студенческий совет университета.

Первый тур аукциона стартовал 6 июня и завершился в 18:00 следующего дня. Заявки на участие подали 405 студентов бакалавриата и магистратуры, а также 25 аспирантов. Максимальная доступная сумма компенсации победителям аукциона — 8000 руб. в месяц из средств НИУ ВШЭ. Студенческий совет университета и его волонтерский «риелторский центр» готовы оказывать и консультационную поддержку студентам и аспирантам в поиске квартир. На сайте студенческого совета (<http://studsovet.hse.ru/post/46>)

и в организованной им группе в сети «ВКонтакте» (https://new.vk.com/hse_realt) доступна анкета³, заполнив которую желающие могут узнать о наличии свободных мест в уже снимаемых другими студентами квартирах, найти соседей для совместного заселения и получить помощь в составлении договора найма.

Принципиально новый подход к решению проблемы расселения обучающихся предложен в Санкт-Петербурге, где в мае 2016 г. впервые появились своего рода доходные дома, ориентированные на студентов. Главная их особенность в том, что в роли домовладельца выступает СПб ГБУ «ГосЖилФонд» (<http://gosfondspb.ru/>), подразделение Комитета по управлению городским имуществом, а нанимателями могут стать и вузы, и сами студенты. Пока еще рано подводить какие-либо итоги, однако сам факт создания такого проекта муниципальным учреждением Санкт-Петербурга достоин внимания исследователей.

Опыт проектной, финансовой, благотворительной и информационно-разъяснительной деятельности постепенно накапливается и в профсоюзных комитетах, и в студенческих советах, и у крупных современных риелторских компаний, готовых консультировать и учить студентов (среди столичных агентств недвижимости наиболее дружественны по отношению к вузовским клиентам «Бест-Элит» и «Инком»). Информационную и просветительскую помощь студентам начала оказывать и Российская ассоциация нанимателей жилья (РАНЖ), которая собирает и изучает опыт внеуниверситетского жилья за рубежом и распространяет в нашей стране лучший опыт студенческого найма. Учитывая недоверчивое отношение к найму жилья как способу решения жилищных

проблем в России, а также недостаточный опыт урегулирования конфликтов между владельцами арендного жилья и нанимателями и между соседями — нанимателями и собственниками, мы полагаем, что совместные усилия РАНЖ и НИУ ВШЭ по развертыванию нового студенческого проекта, направленного на помощь студентам-нанимателям и продвижение позитивного опыта в сфере найма, заслуживают всемерной поддержки.

Договор найма жилого помещения: британский и российский образцы. Несмотря на общность названия и некоторое сходство формулировок, по своей природе эти два документа совершенно разные. Прежде всего они различаются по *структуре и объему*. Британский вариант типового договора найма [18] состоит из 9 разделов, каждый из которых содержит от 2 до 10 подразделов, тогда как стандартный вариант российского договора значительно более компактный. Типовой договор найма квартиры у частного лица на территории Российской Федерации (приводится по: [2, с. 339—343]) состоит всего из 8 разделов:

- 1) предмет договора;
- 2) срок действия и порядок исполнения договора;
- 3) расчеты сторон;
- 4) обязанности сторон;
- 5) ответственность сторон;
- 6) порядок расторжения договора;
- 7) прочие условия;
- 8) адреса и реквизиты сторон.

Положения, содержащиеся в них, можно назвать скорее практическими, нежели теоретическими. Текст британского договора, напротив, предваряется разделом «Определения и толкования», содержащим информацию справочно-разъяснительного характера. Таким образом, основной акцент в британском документе делается на правильном,

³ Анкета для поиска жилья: vk.cc/5hhEsW или vk.cc/5esX59.

однозначном понимании оговариваемых в нем условий, а в российском — на «датах и суммах». Размер платы за наем во многих типовых контрактах указывается в двух валютах — рублях и евро или американских долларах.

Следующее принципиальное расхождение — в **правовом подкреплении** контракта. Одна из особенностей российского договора найма — полное отсутствие каких-либо ссылок на законы, подзаконные акты или иные нормативные документы. Вместе с тем неотъемлемой частью британского договора найма является памятка для квартиросъемщиков и наймодателей, информирующая об общем характере настоящего соглашения, в целом о правах и обязанностях каждой из сторон и советующая воспользоваться услугами профессиональных юристов при возникновении спорных ситуаций. В ней говорится, что данное соглашение заключено в рамках Закона о жилье 1986 г. и внесенных в него поправок, датирующихся 1996 г., а также учитывает правила обеспечения справедливости условий найма жилья, разработанные Отделом по контролю за добросовестностью конкуренции (*Office of Fair Trading*) [19]. Кроме того, 4 из 8 положений раздела «Права и обязанности сторон» британского договора найма содержат ссылки на конкретные юридические документы.

Далее отметим разницу в подходах к **изложению обязательств договаривающихся сторон**. В британском договоре обязанности наймодателя сформулированы «от противного»: в виде перечня того, что в них *не входит*. Вопрос повышения арендной платы, особенно волнующий российских нанимателей, не обойден вниманием в британском варианте контракта: в отдельном пункте определено, на какой процент будет повышена арендная плата по истечении

оговоренного срока. В свою очередь, соответствующий подраздел российского договора содержит требования, обычно не предъявляемые к британским наймодателям: например, выдать нанимателю расписку при получении платы за наем (в Великобритании в большинстве случаев оплата производится безналичным путем) или «не продавать Квартиру и не предпринимать каких-либо действий, которые могут воспрепятствовать Нанимателю в пользовании ею» [2, с. 340].

Отличительной чертой британского договора найма является детальная регламентация поведения нанимателя в подразделе «Правила пользования имуществом», отражающем буквально все аспекты проживания в квартире: от правил пользования бытовым газом и обеспечения должной теплоизоляции имущества во время морозов до сортировки мусора. Так, в договоре определяются места парковки транспортных средств квартиросъемщиков, а также режим ухода за газоном и растениями в саду (требования, непривычные для российских нанимателей). Значительное место в данном разделе отводится и вопросам ремонта: подробно описывается, которая из сторон несет расходы при поломке того или иного вида оборудования или приборов. Здесь же оговариваются требования к содержанию техники, оборудования и предметов мебели, находящихся в снимаемом жилище.

Эта часть британского договора найма включает в себя довольно много запретов: на «принятие платных гостей» (*Not receiving paying guests*) [18, с. 23—24, 27] или, иными словами, поднаем; на содержание животных или птиц на территории арендного жилья [18, с. 24]; на замену дверных и оконных замков, а также изготовление дубликатов ключей без ведома наймодателя. Среди запретов есть как неоднозначные на первый взгляд

(«не использовать собственность в любых незаконных или аморальных целях» [18, с. 24]), так и предельно прозрачные (не принимать наркотики или любые другие запрещенные препараты, кроме предписанных квалифицированным врачом).

Составители британского варианта контракта уделяют повышенное внимание и сохранности арендного жилья: среди обязанностей квартиросъемщика оговариваются такие, как, например, тестирование противопожарной сигнализации, установленной наймодателем; согласие не оставлять жилье без присмотра на срок свыше 30 календарных дней (в отличие от 14 дней в договоре со студентами-нанимателями, заключаемом Службой расселения Манчестерского университета), а также заблаговременное информирование наймодателя при возникновении такой ситуации. Помимо этого в обязанность британского нанимателя вменяется мытье окон каждые 2 месяца и соблюдение запрета на использование каких-либо дополнительных средств отопления помещения (включая обогреватели) без письменного согласия наймодателя.

Наконец, сильно различается *стилистика документов*: если в британском варианте один из завершающих разделов озаглавлен «Выезд квартиросъемщика», то в российском варианте параграф, посвященный всем возможным трудностям или спорным вопросам, возникающим при выселении нанимателя, и содержащий пункты, фактически идентичные британским, называется «Порядок расторжения договора».

Проведенное исследование позволяет сформулировать рекомендации для вузов и студентов.

Университетам следует уделять больше внимания проблемам проживания обучающихся и поиска жилья для

молодежи. Прежде всего российским вузам полезно было бы перенять иностранный опыт издания справочника для студентов, содержащего раздел «Проблемы поиска и найма жилья». Кроме того, каждому вузу рекомендуется наладить канал поиска внеуниверситетского жилья для своих студентов. Благодаря этому они были бы защищены от возможной недобросовестности со стороны наймодателя и вместе с тем получили бы первый опыт самостоятельного найма жилища, который в будущем поможет придерживаться правильной модели поведения и избегать существенных ошибок. Такого рода действия способны повысить престиж университета как в среде его студентов, так и за его пределами, наладить и упрочить обратную связь с выпускниками и тем самым расширить перспективы делового сотрудничества. Несмотря на то, что возможность в полной мере следовать приведенным рекомендациям есть только у крупных университетов или НИУ, частично воспользоваться ими могут и небольшие вузы.

Студентам, в свою очередь, целесообразно самим проявлять активность, если служб, ответственных за решение проблем студенческого жилья, в их университетах нет или они работают неэффективно. Возможно, обращения к ректору и не изменят ситуацию, зато студенческая служба поиска жилья может добиться признания руководства университета и исправить положение не на словах, а на деле.

Литература

1. Жилищный урок: Методический навигатор для подготовки и проведения уроков и внеурочных мероприятий по жилищной тематике [электронный ресурс] / И. В. Галковская, М. С. Ерохина, Т. В. Светенко, Е. С. Шомина. М., 2015. 148 с. // Фонд содействия социальному

развитию «Новая Евразия»: сайт. URL: http://www.neweurasia.ru/upload/FNE_OASh_Book_m.pdf (дата обращения: 01.09.2016).

2. **Шомина Е. С.** Квартиросъемщики — наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2010. 363 с.: фот.

3. **About us // The Student Housing Company** [web] / Threesixty Developments. URL: <http://thestudenthousingcompany.com/our-story/#our-story-about> (accessed: 07.09.2016).

4. **Housing // Columbia University Facilities** [web] / Columbia University. Cop. 2016. URL: <http://facilities.columbia.edu/housing/intro-ocha-3> (accessed: 09.09.2016).

5. **Beyond the Diag — Off Campus Housing // Dean of Students, University of Michigan** [web] / The Regents of the University of Michigan. Cop. 2016. URL: <https://offcampus.umich.edu/beyondthediag> (accessed: 09.09.2016).

6. **Student Employment: Neighborhood Ambassador // Dean of Students, University of Michigan** [web] / The Regents of the University of Michigan. Cop. 2016. URL: <https://offcampus.umich.edu/article/student-employment-neighborhood-ambassador> (accessed: 09.09.2016).

7. **House hunting // Manchester Student Homes** [web] / Studentpad Limited. Cop. 2016. URL: http://www.manchesterstudenthomes.com/Pages/S_Pgs_H_Guide_Hunting (accessed: 09.09.2016).

8. **Housing Advice // Manchester Student Homes** [web] / Studentpad Limited. Cop. 2016. URL: <http://www.manchesterstudenthomes.com/Local/> (accessed: 09.09.2016).

9. **Living in your home // Manchester Student Homes** [web] / Studentpad Limited. Cop. 2016. URL: http://www.manchesterstudenthomes.com/Pages/S_Pgs_H_Guide_Living (accessed: 13.09.2016).

10. **Code of Standards // Manchester Student Homes** [web] / Studentpad Limited. Cop. 2016. URL: <http://www.manchesterstudenthomes.com/Documents/Code-of-Standards.pdf> (accessed: 13.09.2016).

11. **Code complaints // Manchester Student Homes** [web] / Studentpad Limited. Cop. 2016. URL: <http://www.manchesterstudenthomes.com/info/standards> (accessed: 13.09.2016).

12. **Вузская койка / М. Голубкова, О. Журман, А. Тимофеева и др.** // Российская газета: федеральный вып. 2013. № 6169 (193). 30 августа. С. 1.

13. **Программа: Общежитие // Российский студенческий союз** [электронный ресурс]. URL: <http://russiansu.ru/publ/7-1-0-46> (дата обращения: 14.09.2016).

14. **Жандарова И.** Сдается: студент или квартира // Российская газета: федеральный вып. 2016. № 7026 (158). 19 июля. С. 1.

15. **Компенсация аренды жилья кузбасским студентам // Кемеровский технологический институт пищевой промышленности (университет)** [электронный ресурс]. 2014. 11 ноября. URL: <http://www.kemtipp.ru/?page=news&show=1309> (дата обращения: 13.09.2016).

16. **УрФУ поможет снять жилье // Уральский федеральный университет** [электронный ресурс] / ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б. Н. Ельцина». 2013. 19 августа. URL: <http://urfu.ru/ru/news/4108/> (дата обращения: 14.09.2016).

17. **Поселение студентов // Уральский федеральный университет** [электронный ресурс] / ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б. Н. Ельцина». 2016. 15 июля. URL: <http://urfu.ru/ru/students/social/campus/> (дата обращения: 14.09.2016).

18. **Model Agreement for an Assured Shorthold Tenancy and Accompanying Guidance / Department for Communities and Local Government // U. K. Government Digital Service** [web] / Crown. 2016. Feb. URL: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/496722/Model_Agreement_for_an_Assured_Shorthold_Tenancy_and_Accompanying_Guidance.pdf (accessed: 15.09.2016).

19. **Guidance: Unfair terms in tenancy agreements: OFT356 // U. K. Government Digital Service** [web] / Crown. 2005. Sept. URL: <https://www.gov.uk/government/publications/unfair-terms-in-tenancy-agreements--2> (accessed: 15.09.2016).

Смирнова Анастасия Алексеевна — выпускница Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», студентка Венского университета (Австрия), журналист агентства новостей *Central European News* (Великобритания).
E-mail: Anasmirnova@gmail.com

Шомина Елена Сергеевна — доктор политических наук, профессор кафедры местного самоуправления Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», вице-президент Российской ассоциации нанимателей жилья.
E-mail: eshomina@hse.ru