

УДК 332.855(470+571)

Т. И. Кубасова*Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация***Л. А. Каверзина***Братский государственный университет,
г. Братск, Российская Федерация***Г. Н. Макарова***Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация*

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ В РОССИИ: ПРЕДПОСЫЛКИ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

АННОТАЦИЯ. Анализируются основные положения Стратегии развития жилищной сферы РФ до 2025 г., которая кардинально изменила подход государства к механизму обеспечения населения России доступным жильем. Отмечается, что наряду с традиционным механизмом обеспечения населения доступным жильем через механизм ипотечного кредитования вводится альтернативный механизм — предоставление арендного жилья через коммерческий и некоммерческий формат. Анализ нормативно-правовой базы арендных отношений (отношений найма) в жилищной сфере свидетельствует об отсутствии единого подхода к использованию основных понятий (аренда, наем, коммерческая аренда) применительно к рассматриваемой проблеме. Анализируется исторический и мировой опыт по решению жилищной проблемы для людей с низкими доходами, неспособными улучшить свои жилищные условия с помощью кредита под залог приобретаемой недвижимости. На основе анализа статистических данных рассмотрены предпосылки формирования цивилизованного рынка арендного жилья в России и Иркутской области и обозначены основные тренды развития.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Доступное жилье, жилищная сфера, аренда, наем, коммерческое арендное жилье, некоммерческое арендное жилье, доходный дом, государственное регулирование.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 18 октября 2018 г.; дата принятия к печати 10 декабря 2018 г.; дата онлайн-размещения 30 декабря 2018 г.

T. I. Kubasova*Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation***L. A. Kaverzina***Bratsk State University,
Bratsk, Russian Federation***G. N. Makarova***Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation*

RENTAL HOUSING IN RUSSIA: BACKGROUND, PROBLEMS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

ABSTRACT. The main provisions of the Strategy for the Development of the Housing Sphere of the Russian Federation until 2025, which radically changed the state's approach to the mechanism of providing the Russian population with affordable housing, are analyzed. It is noted that along with the traditional mechanism of providing the population with affordable housing through the mechanism of mortgage lending, an alternative mechanism is introduced — the provision of rental housing through

© Т. И. Кубасова, Л. А. Каверзина, Г. Н. Макарова, 2018

a commercial and non-commercial format. The analysis of the legal framework of rental relations (employment relations) in the housing sector indicates the absence of a unified approach to the use of basic concepts (rent, hire, commercial rent) in relation to the problem under consideration. The author analyzes the historical and global experience in solving the housing problem for people with low incomes who are unable to improve their living conditions with the help of a loan secured by the acquired property. Based on the analysis of statistical data, the prerequisites for the formation of a civilized rental housing market in Russia and the Irkutsk region are considered and the main development trends are identified.

KEYWORDS. Affordable housing, housing, renting, commercial rental housing, non-commercial rental housing, apartment building, government regulation.

ARTICLE INFO. Received October 18, 2018; accepted December 10, 2018; available online December 30, 2018.

Постановка проблемы. Институциональные изменения в жилищной сфере России являются прямым отражением социально-экономической политики, проводимой Правительством РФ на определенном отрезке времени. Так, проводимая с 1991 приватизация государственной собственности шла параллельно с приватизацией жилищного фонда, который в то время был представлен более чем на 85 % социальным жильем (социальный наем) и на 15 % — жильем в собственности (включая кооперативную). «Переход от социалистической экономики с бесплатным предоставлением жилья всем категориям граждан к рыночной... произвел запуск проблемы доступности» [1, с. 141]. К 2017 году структура жилищного фонда зеркально поменялась: доля жилья социального найма снизилась с 85 % до 7 %, а доля жилья в собственности увеличилась до 86 %.

С 2004 по 2016 годы ипотека стало основным драйвером роста приобретения жилья в собственности: так доля семей, способных улучшить свои жилищные условия с помощью ипотеки в стране увеличилась с 9 % до 35 %, при этом объем выдачи ипотеки увеличился в 29 раз в реальном выражении, а объем ипотечной задолженности (портфель выданных ипотек) достиг 5 % ВВП¹. Несмотря на то, что с 2004 г. потребность населения в жилье снизилась почти в 1,5 раза, более 45 % российских семей до сих пор не могут (в силу низкой платежеспособности) приобрести жилье в собственность. Катализатором изменений в жилищной сфере выступил кризис 2014 г., в результате которого произошло:

- дальнейшее расслоение населения по доходам и снижение реального роста доходов населения;
- расширение предложения со стороны «серого рынка» арендного жилья, как реакции собственников жилья с невысокими доходами;
- увеличение спроса на съемное жилье за счет лиц, не попадающих в систему ипотечного кредитования (как правило, молодежи и семей с доходами ниже средних);
- рост безработицы в малых и средних городах России, который привел к увеличению миграции населения в региональные центры и крупные города-миллионники.

Помимо социально-экономических факторов, влияющих на переформатирование жилищной политики в сторону арендного жилья, необходимо учитывать психологически — изменение потребительских ценностей с появлением молодого поколения «Z». Для них концепция владения вещами, включая приобретение жилья в собственность, определявшая цель и жизненные ценности старшего поколения периода 90-х гг., становится не актуальной.

¹ Стратегия развития жилищной политики РФ до 2025 г. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909>.

«Жилье является социально значимым «ресурсом» [2, с. 3], поэтому важнейшей задачей государственной жилищной политики в современной России является формирование рынка доступного жилья, не только за счет жилья, приобретаемого в собственность при помощи ипотеки, но и арендного жилья, предназначенного для различных групп населения. Участие государства в преодолении жилищной проблемы позволяет решить «социальную задачу, способствуя реализации конституционного права граждан России на жилище, как обеспечивая напрямую жильем отдельные категории населения, имеющие на это права, так и создавая возможности для приобретения жилья для всех остальных групп населения на рыночной основе» [3].

Целью данной статьи является определение роли и места арендного жилья в современной жилищной политике, анализ предпосылок, выявление проблем и перспектив развития.

Исследование проведено на основе официальных данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области, Минстроя РФ, ДОМ РФ, Минстроя Иркутской области, АО Иркутское региональное жилищное агентство.

Вопросам развития арендного жилья посвящены многочисленные труды зарубежных авторов: М. Хаффнер., Д. Хоекстра., М. Оксли., Г. Хейден. [4], а также работ российских ученых в области жилищной политики и доступного жилья О. В. Грушиной [1], Н. Б. Косыревой [5]. Н. В. Абрамовой [6], Т. С. Федоровской, С. Э. Маслей [7], А. П. Корчагина, В. С. Казейкина [8].

Опыт прошлого России и современный опыт развитых стран, показывает, что между рынком жилья в собственности и арендным жильем формируются определенные соотношения и зависимости. «Так, в дореволюционной России в начале двадцатого века структура жилищного фонда по формам собственности была примерно следующей: частные односемейные дома — 50 %, социальное жилье — 10 %, частные доходные дома — 40 %. В настоящее время в США только 40 % жилищного фонда находится в частной собственности; 44 % — арендный жилищный сектор; остальные — социальный жилищный фонд. Похожая ситуация наблюдается и в большинстве европейских стран, где арендный жилищный сектор (частный и муниципальный) составляют от 30 % в Австрии, до 55 % — в Швеции [9].

В программных документах ООН по населенным пунктам (ООН-Хабитат) также неоднократно отмечалась, что «непонимание важной функции, которую выполняет сектор аренды жилья»² — это самый серьезный недочет национальной жилищной политики. В проведенных исследованиях ООН-Хабитат в начале 2000-х отмечалось, что «поскольку число домохозяйств, которым вообще ничего не досталось в ходе приватизации жилья, продолжает расти, особенно, среди молодежи, мобильного населения и бедных, отсутствие физически и финансово доступного жилья, предоставляемого на условиях аренды на формальном рынке, заставляет перечисленные группы населения арендовать жилье в неформальном секторе с минимальной гарантией, это создает препятствия для роста мобильности населения, и, соответственно, для повышения гибкости рынка труда».³ Данная аргументация актуальна для России и в настоящее время.

² Выбор арендного жилья и пересмотр жилищной политики в странах с экономикой переходного периода: задачи послеприватизационного периода в Регионе Европы и Центральной Азии : программа ООН по населенным пунктам (ООН-Хабитат Регион Европы и Центральной Азии (ЕЦА) // Всемирный банк. Вашингтон, 2005. Дек. URL: : <http://documents.worldbank.org/curated/ru/983741468760154740/Rental-choice-and-housing-policy-realignment-in-transition-post-privatization-challenges-in-the-Europe-and-Central-Asia-region>.

³ Там же.

Как мы видим, проблема формирования жилищного фонда, построенного на оптимальном соотношении доли собственного и арендного жилья, является актуальной не только для России, но и для большинства стран. Именно поэтому, в теоретическом и прикладном значении эту проблему рассматривает все мировое сообщество. В России сформировался неформальный «серый» рынок арендного жилья, как реакция на снижение реального роста доходов населения и роста коммунальных расходов. При этом в городах миллионниках население сдает в наем, как правило, вторую, инвестиционную квартиру, а в малых и средних городах России — единственную, выезжая за город и приспособившая свои дачные и садовые участки для постоянного места проживания. Это особый национальный тренд, который можно назвать «дачной миграцией» и который требует отдельного исследования.

Между тем, как показывает международный опыт, главной политической целью жилищной политики развитых стран является обеспечение населения доступным жильем в комфортной городской среде не только за счет развития рынка ипотечного кредитования, но и развития институционального (нормативно регулируемого) рынка арендного жилья. К 2017 г., когда потенциал ипотечного кредитования в условиях продолжающегося спада платежеспособности населения был исчерпан, с целью активизации отрасли жилищного строительства была разработана и опубликована Стратегия развития жилищной сферы РФ до 2025 г., (в дальнейшем — Стратегия).

Таблица 1

Целевые показатели Стратегии развития жилищной сферы РФ до 2025г*

Целевые показатели Стратегии	2016	2025
Объем строительства	80	120 млн. кв. м
Обеспеченность жильем	25	30 кв. м. на человека
Доступность жилья (доля семей, которым доступно приобретение жилья с помощью собственных и заемных средств)	37 %	>55 %
Ипотека. Доля задолженности в ВВП, объемы выдачи	5,2	15
Доля цивилизованного рынка аренды	<5	не менее 50 %;
Доступность жилья (доля семей, которым доступно приобретение жилья с помощью собственных и заемных средств)	37 %	>55 %

* Составлена по данным Стратегия развития жилищной политики РФ до 2025 года <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909>

Для достижения целевых показателей Стратегии впервые, наряду с традиционным механизмом обеспечения населения доступным жильем через механизм ипотечного кредитования, предусматривается разработка и внедрение альтернативного механизма — предоставление арендного жилья через коммерческий и некоммерческий формат. Несмотря на своевременность постановки стратегической задачи, Стратегия содержит в себе ряд методологических недоработок в области понятийного аппарата и механизмов формирования рынка арендного жилья.

Несмотря на то, что в соответствии с гражданским и жилищным законодательством в отношении жилого помещения с гражданами могут заключаться только договоры найма, а договор аренды жилого помещения заключается только с юридическими лицами^{4, 5} [10], в терминологии Стратегии за рынком найма

⁴ О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 22 февр. 2017 г. № 14-ФЗ // ИПО «Гарант».

⁵ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жи-

жилья для физических лиц укрепилось наименование «арендное жилье». Так в Стратегии указывается, что «в качестве инструмента повышения спроса на рынке жилья необходимо рассмотреть механизм предоставления *социального жилья в наем*. Данный инструмент практически отсутствует на современном *рынке аренды*»⁶. В связи с этим понятия «наем» и «аренда» в Стратегии употребляются часто в качестве синонимов, что вводит в заблуждение и не соответствует существующей нормативно-правовой практике⁷. Также появился новый термин «некоммерческая аренда». При этом, как отмечают эксперты, в России нет понятия «некоммерческая аренда» [10]. Действующий Жилищный кодекс относит к этой категории два вида условного «некоммерческого» найма: договор социального найма и договор найма жилищного фонда социального использования. И применительно к жилым помещениям государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам в наем на условиях договоров социального найма, установлено бессрочное право нанимателей на бесплатную приватизацию этих жилых помещений,⁸ то есть предусматривает оформление жилья в собственность. В дальнейшем во избежание разночтений, мы будем использовать терминологию, закрепленную в Стратегии.

Третий спорный момент в использовании терминов, на который необходимо обратить внимание при изучении Стратегии — юридический статус апартментов, так как до сих пор еще не введены поправки в законодательство, которые позволят считать апартменты жилым помещением (сегодня они относятся к категории нежилого). Стратегия рассматривает «апартменты», как форму арендного жилья *бизнес и элит класса* и АИЖК (ДОМ.РФ) реально осуществляет пилотные проекты, инвестируя исключительно в дорогостоящие апартменты в г. Москва. На наш взгляд, это дискредитирует саму идею социальной принадлежности сегмента рынка арендного жилья к доступному жилью.

Справочно: в 2016 г. АИЖК в проекты арендного жилья составил 13,5 млрд руб. Пилотный арендный комплекс компания реализовала в московском МФК «Лайнер» на Ходынском поле. С этой же целью агентство приобрело пул квартир в столичных ЖК *Match Point* и ЖК «Символ». В 2017 г. АИЖК выкупило у группы ГК ТЭН квартиры в ЖК «Парк Легенд» для сдачи в аренду. Позже банк ВТБ совместно с АИЖК инвестировал в строительство 85 тыс. кв. м арендного жилья в столице 16 млрд руб. До конца 2020 г. ДОМ.РФ планирует вложить в создание фонда арендного жилья 100 млрд руб⁹.

Стратегия предполагает одновременно развитие двух форматов арендного жилья (коммерческая и некоммерческая аренда)¹⁰, при этом выделяют различные виды институциональной аренды: доходные дома и корпоративная аренда (рис. 1).

С целью определения возможностей строительства арендных домов и их использования, рассмотрим основные предпосылки развития рынка арендного жилья: снижение реальных доходов населения; повышение мобильности населения; «серые» схемы ведения арендного бизнеса.

лых помещений жилищного фонда социального использования [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ // ИПО «Гарант».

⁶ Стратегия развития жилищной политики РФ до 2025 года. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909>.

⁷ В статье в дальнейшем будет использоваться терминология, принятая в Стратегии во избежание неточностей.

⁸ URL: <http://ancb.ru/publication/read/5866>.

⁹ URL: <https://erzrf.ru/news/domrf-kupit-u-rg-development-stolichnyy-zhiloy-kompleks-pod-arendnoye-zhilye?tag=Арендное%20жилье>.

¹⁰ В дальнейшем в статье будем использовать терминологию, введенную в Стратегию.



Рис. 1. Классификация рынка арендного жилья

Составлен по данным Стратегия развития жилищной политики РФ до 2025 года <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909/>

Нестабильность и снижение реальных доходов населения. Несмотря на рост официальных «белых» зарплат, в России продолжается падение реальных доходов, которые Росстат не в состоянии учитывать. Реальные располагаемые доходы населения падают на протяжении последних четыре лет. «В 2014-м — на 0,7 %. в 2015-м — на 3,2 %, в 2016-м — на 5,8 %, 2017 г. они сократились на 1,7 %, отчитался Росстат 19 сентября».¹¹ Независимые эксперты также подтверждают, что для оценки качества жизни необходимо сравнивать не номинальные, а реальные показатели (без учета инфляции). Тогда мы увидим, «что прирост за 10 лет ВВП был 29 %, а среднедушевые доходы населения только 25 %, а за 5 лет мы вообще имеем падение ВВП на 5 %, а среднедушевых доходов населения на 10 %» (рис. 2, 3)¹².

В следующем 2019 г. также не стоит ждать существенного роста реальных доходов населения. Более того, часть аналитиков предполагают, что они могут уйти в минус. Это связано с запланированным повышением НДС с 18 % до 20 % с 1 января 2019 года.

Таким образом, неопределенность статуса занятости и дохода у населения, а также неуверенность в стабильности получения дохода, может изменить существующий тренд жилищных предпочтений от приобретения жилья в собственности (с помощью ипотечного кредитования) к проживанию в съемном (арендном

¹¹ URL: <https://www.gazeta.ru/business/2018/09/19/11975653.shtml>.

¹² URL: http://ab-trust.ru/upload/files/snd_2018_08_30.pdf.

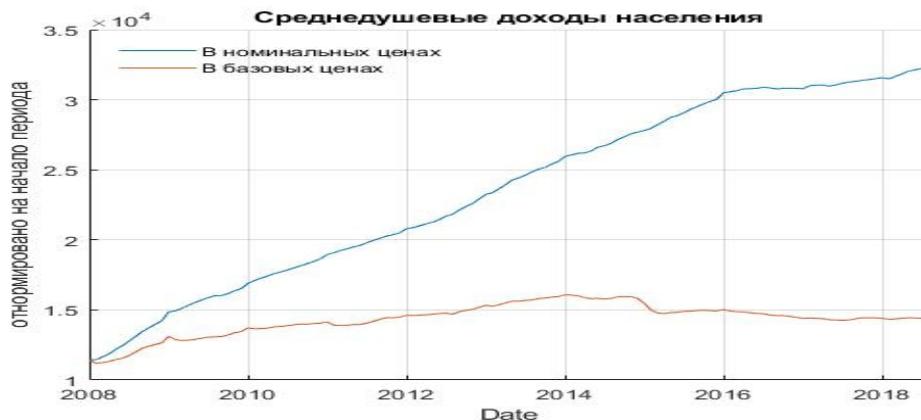


Рис.2. Среднедушевые доходы населения 2008-2018

Составлен по данным: URL: <https://smart-lab.ru/blog/491106.php>.

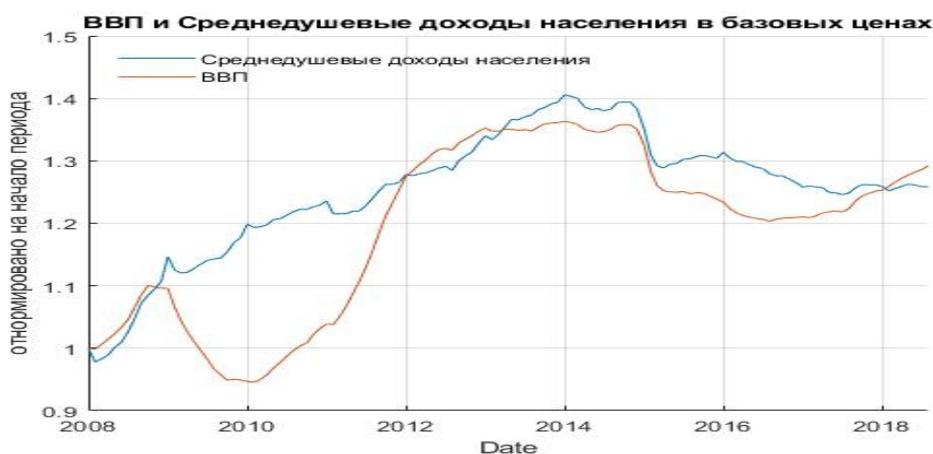


Рис. 3. ВВП и среднедушевые доходы населения в базовых ценах

жилье). Для государства важно преломить ситуацию на рынке арендного жилья и перейти от неформального «серого» рынка аренды — к регулируемому, цивилизованному рынку. На наш взгляд, меры, предусмотренные для решения этой проблемы своевременны, но недостаточны.

Связь мобильности и выбора формы приобретения жилья. Причиной выбора аренды коммерческого жилья, является не только невозможность приобретения жилья в собственность из-за низких доходов и отсутствия первоначального взноса на ипотеку, но также и возросшая мобильность населения. «Сложившиеся за последние двадцать лет потоки **внутренних миграций** противоречат геополитическим интересам страны. При продолжении развития ситуации в таком же направлении существует реальная угроза депопуляции огромных территорий страны, что приведет к усложнению их управляемости и контролируемости» [11].

Независимые эксперты также подтверждают появление нового тренда на рынке съемного жилья — смена места жительства вслед за работой и появление новой категории — трендсеттеров, которые предпочитают не иметь собственного жилья и перемещаться вслед за работой, снимая квартиры. Но до уровня развитых ев-

Таблица 2

Распределение ответов на вопрос: «Оцените, какие условия созданы в Иркутской области лично для вас и для вашей семьи для ... » (%)

Варианты ответов	Оценка условий						Итого
	хорошие		удовлетворительные		плохие		
	2013 г.	2018 г.	2013 г.	2018 г.	2013г.	2018 г.	
Культурного отдыха, развлечения	35,9	31,9	47,9	55,0	16,2	13,1	100
Трудоустройства на хорошую, интересную высокооплачиваемую работу	7,8	8,8	43,7	48,6	48,6	42,6	100
Приобретение жилья в собственность	8,2	16,6	37,2	45,4	54,6	38,0	100
Реализация творческого потенциала	18,2	27,3	56,7	57,2	25,1	15,45	100
Предпринимательской деятельности	15,8	14,3	58,7	64,5	25,5	21,2	100
Построение карьеры	11,2	11,4	59,4	64,6	29,4	24,0	100
Рождение детей	18,6	31,5	58,2	55,5	23,2	13,0	100
Получение качественного образования	21,9	27,9	54,0	57,9	24,1	14,2	100

* Составлена по данным статистических бюллетеней Иркутскстата «Миграция населения» за 2010–2017 гг.

ропейских стран, где в среднем половина населения пользуется арендованным жильем, нам еще далеко¹³.

Снижение реального роста доходов населения и рост коммунальных платежей привели к тому, что население нашло вариант для пополнения «выпавших доходов» через сдачу жилья в «серый» наем. При этом, если в городах миллионниках население сдает в наем, как правило, инвестиционную квартиру, то в малых и средних городах России — единственную, выезжая при этом за город и приспособившая свои дачные и садовые участки для постоянного места проживания. Это породило свойственный только для России особый вид миграции, который можно назвать «дачной миграцией» и который требует отдельного исследования.

Анализ, проведенный в рамках Стратегии¹⁴, показывает, что семьи, которые уже арендуют свое жилье, имеют, в среднем, опыт 2-3 переездов. Основные причины смены места жительства — изменение семейного статуса, улучшение жилищных условий и смена места работы/учебы. А 65 % арендаторов готовы переехать в другой населенный пункт при возможности трудоустройства, если будет оказана поддержка в обеспечении жильем.

Иркутская область не является исключением из общего правила. Как показывают исследования, главными факторами миграции из Иркутской области выступают: отсутствие трудоустройства на хорошую, интересную, высокооплачиваемую работу и невозможность приобретения жилья в собственность [12, с. 10]. Авторы исследования выделяют внутрирегиональную миграцию, основные потоки кото-

¹³ URL: <https://iz.ru/641904/valeriia-nodelman/rossiiane-nauchilis-meniati-mesto-zhitelstva-vsled-za-rabotoi>.

¹⁴ Стратегия развития жилищной политики РФ до 2025 года. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909>.

Таблица 3

Показатели	На начало отчетного периода	За отчетный период	На конец отчетного периода
Общее количество зарегистрированных обременений жилых помещений в виде найма, в том числе:	3107	193	3300
-возникающих на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок менее года	2938	172	3110
-возникающих на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования	74	4	78

рой направлены с севера на юг, в промышленные города (прежде всего в областной центр); а также межрегиональную миграцию, где ее главным вектором остается движение с Востока в Центр и движение в Московский регион. Результаты социологического исследования подтверждают высокую корреляцию между уровнем миграции и возможностью приобретения жилья в собственности [12, с. 12]. Несомненно, этот факт следует учитывать при формировании региональной жилищной политики, так как его игнорирование приводит к дальнейшему оттоку квалифицированных кадров и ухудшению условий социально-экономического развития региона.

Таким образом, «возведение арендного жилья, способного на условиях найма позволит мотивировать экономически активную часть населения страны для переезда к новым рабочим местам» [13] и может стать частью программы по устойчивому развитию региона.

Нецивилизованная «серая» практика ведения арендного бизнеса. По результатам исследования¹⁵, 95 % всего рынка аренды составляют арендодатели — физические лица, каждый третий арендатор живет без договора аренды, у 40 % арендаторов — договор заключен на срок менее 1 года. Предпочитаемый срок действия договора аренды — 1 год, это — результат отсутствия практики заключения долгосрочных договоров, что соответствует действующему законодательству. Так, по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии за 8 месяцев 2018 г. в России зарегистрировано только 3,3 тыс. договоров аренды (как правило, юридические лица), что подтверждает теневой характер коммерческой аренды, так как физические лица в силу сложившейся практики не регистрируют договора найма.

На территории Иркутской области на октябрь 2018 г. перечень организаций, осуществляющих сдачу в аренду (наем) жилых помещений составляет 19 организаций, при этом статусу доходного дома (коммерческая аренда), соответствует только одной организации — ООО «Ангарский доходный дом» дочерней компании АО «Иркутское региональное жилищное агентство» (далее — АО «ИРЖА»).

Иркутская область в 2015 г. стала одной из первых площадок в России по реализации пилотного проекта «Арендное жилье» в рамках соглашений о сотрудничестве с Правительством Иркутской области и Агентством ипотечного жилищного кредитования. К сожалению, первоначальная схема строительства «доходного дома» через ипотеку юридического лица (финансирование строительства за счет ипотеки АИЖК с выкупом закладной АО «ИРЖА») не случилась из-за слабо проработанной схемы финансирования со стороны АИЖК. Поэтому строительство велось за счет собственных и привлеченных средств АО ИРЖА. Арендный Жилой

¹⁵ Стратегия развития жилищной политики РФ до 2025 года. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909>.

Фонд, составил 27 квартир, в т. ч. 22 однокомнатных и 5 двухкомнатных общей площадью 1 009 кв. м. в 6 микрорайоне г. Ангарска. Конечными арендаторами являются работники сферы здравоохранения. Данный проект соответствует понятию «доходный дом», предусмотренный Стратегией развития 2025 год. По итогам трехлетней эксплуатации специализированного АЖФ можно сделать вывод о его востребованности. Работодателям оказалось удобнее на долгосрочной основе работать с управляющей компанией, чем с разнородными арендодателями — физическими лицами.

Благодаря данному пилотному проекту АО «ИРЖА» смогло получить успешный опыт работы с арендным жилым фондом (далее — АЖФ), в результате которого отработаны:

- механизмы поиска и привлечения работодателей, заинтересованных в аренде квартир для своих сотрудников;
- вопросы управления эксплуатацией АЖФ;
- схемы работы с поставщиками коммунальных услуг;
- схемы взаимодействия с бюджетными организациями, которые заинтересованы в аренде квартир для своих сотрудников.

Данный пилотный проект позволил создать в Иркутске необходимую инфраструктуру и отработать все необходимые механизмы по работе с коммерческим и некоммерческим арендными фондами. На его базе возможна реализация региональных социальных программ по улучшению жилищных условий граждан разных социальных групп. Для удовлетворения потребности в арендном жилом фонде среди сотрудников областных государственных учреждений, областных государственных унитарных предприятий и акционерных обществ, акции которых находятся в государственной собственности Иркутской области необходимо разработать Положение (Стратегию) строительства доходных домов в Иркутской области.

Справочно: В 2017 г. Министерство строительства, дорожного хозяйства Иркутской области произвело оценку потребностей в арендном жилом фонде среди сотрудников областных государственных учреждений, областных государственных унитарных предприятий и акционерных обществ, акции которых находятся в государственной собственности Иркутской области. В жилых помещениях, предоставляемых по договорам найма, нуждается 2 194 сотрудника, вместе с членами семей — 5 145 граждан.

Расчетный объем жилья для удовлетворения обозначенной потребности составляет 93 443 кв. м, расчетный объем финансовых средств, необходимых для его строительства (приобретения) составляет 3 279,7 млн руб. (принимая во внимание стоимость 1 кв. м жилья в 35 098 руб., установленную для Иркутской области Минстроем России).

Как отмечают эксперты, мировое сообщество разработало механизм по обеспечению граждан жилыми помещениями, включая финансовые и организационные инструменты. Самых положительных результатов достигают те страны, которые этим опытом пользуются. Например, самые эффективные поставщики наемного жилья для решения социальных задач — это некоммерческие застройщики, а самое грамотное стимулирование их появления — государственная поддержка, направленная на строительство и управление арендным жилищным фондом [14; 15].

Так, согласно расчетам, представленным ООО «Ангарский доходный дом», снижение ставки налога на имущество с 2,2 % до 0,55 % позволит снизить размер ежемесячной ставки аренды за 1 кв. м для граждан на 21 %, с 330 руб. до 270 руб. в месяц, что соответственно снизит нагрузку на арендаторов — работников социальной сферы.

В соответствии со «Стратегией развития жилищной сферы Российской Федерации до 2025 г.» разработанной Минстроем России при участии фонда ДОМ. РФ (бывшее АИЖК), в качестве одной из мер стимулирования предусмотрено: «создание благоприятных нормативно-правовых условий для развития легального рынка аренды и строительства арендного жилья, в том числе — установление отдельного регулирования для фондов арендной невидимости (ФАН), включая отмену налога на имущество»¹⁶.

Принятие таких поправок позволит сформировать легальный арендный фонд у арендодателей и снизить нагрузку на арендаторов-работников социальной сферы. До принятия указанных поправок на федеральном уровне, возможно внесение изменений и обеспечить снижение налога на имущество юридических лиц в регионе.

Таким образом, несмотря на разработанную Стратегию развития жилищной сферы до 2025 г., в ближайшее время необходимо дополнительно решить ряд вопросов в сфере формирования цивилизованного рынка арендного жилья:

1. Требуется привести терминологию, используемую в Стратегии в сфере аренды (найма) жилья, некоммерческого найма и социального жилья в соответствие с действующим законодательством; решить вопрос о переводе апартаментов из категории «нежилое помещение» в «жилое».

2. Разработать механизмы строительства и управления жилищным фондом, находящегося как в собственности, так и на условиях найма, в соответствии со спецификой каждого региона, включая сложившийся уровень реальных доходов; миграции; стимулирующих механизмов в области жилищного строительства арендного жилья и управления арендным жилищным фондом.

¹⁶ Стратегия развития жилищной политики РФ до 2025 года. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/15909>.

Список использованной литературы

1. Грушина О. В. Доступность жилья как особая характеристика экономической системы государства / О. В. Грушина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2011. — № 6 (80). — С. 140–146.
2. Торгашина И. Г. Жилищное строительство в период кризиса [Электронный ресурс] / И. Г. Торгашина // Baikal Research Journal. — 2015. — Т. 6, № 2. — Режим доступа: <http://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=20029>. — DOI: 10.17150/2072-0904.2015.6(2).17.
3. Хомкалов Г. В. Применение «воспроизводственного подхода» в целях решения жилищной проблемы в стране / Г. В. Хомкалов, И. Г. Торгашина, К. В. Демьянов // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 1. — С. 63–73. — DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(1).63-73.
4. Возможно ли преодолеть разрыв между социальным и рыночным секторами арендного жилья в шести европейских странах? / М. Хаффнер [и др.]. — М. : Дело, 2014. — 528 с.
5. Косарева Н. Б., Пузанов А. С., Полиди Т. Д. Основные тенденции жилищной экономики российских городов // Городские исследования и практики. — 2015. — № 1. — С. 33–54.
6. Абрамова Н. В. Опыт развития рынков арендного жилья в странах с большой долей жилья в собственности: сравнительный анализ / Н. В. Абрамова // Вестник РУДН. Серия: Государственное и муниципальное управление. — 2017. — Т. 4, № 3. — С. 211–224.
7. Федоровская Т. С. Наемный дом: особенности создания и правового режима / Т. С. Федоровская, С. Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия: Право. — 2015. — № 3. — С. 97–106.
8. Корчагин А. П. Новое направление жилищной политики в России — социальное арендное жилье / А. П. Корчагин, В. С. Казейкин // Политика, государство и право. — 2014. — № 9 (33). — С. 53–57.

9. Потенко Н. Д. Арендное жилье. Исторический опыт и современные тенденции развития. *Архитектура и дизайн* / Н. Д. Потенко // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре : сб. ст. / под ред. М. И. Бальзанникова, К. С. Галицкова, Е. А. Ахмедовой. — Самара, 2015. — С. 122–128.

10. Крюкова Е. С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства / Е. С. Крюкова // *Российская юстиция*. — 2014. — № 12. — С. 7–10.

11. Старовойтов А. Куда ведет Стратегия-фантом в жилищной сфере? [Электронный ресурс] / А. Старовойтов. — Режим доступа: <http://ancb.ru/publication/read/5866>.

12. Суходолов А. П. Иркутская область в фокусе анализа межрегиональной миграции [Электронный ресурс] / А. П. Суходолов, Т. Г. Озерникова, Н. В. Кузнецова // *Baikal Research Journal*. — 2018. — Т. 9, № 3. — Режим доступа: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=22227>. — DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(3).1.

13. Бедин Б. М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б. М. Бедин // *Известия Байкальского государственного университета*. — 2018. — Т. 28, № 3. — С. 508–516. — DOI 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516.

14. Мартынова А. В. Перспективные направления развития строительства доходных домов в России / А. В. Мартынова // *Молодой ученый*. — 2015. — № 10. — С. 739–741.

15. Гасилов В. В. Оценка рисков государства, муниципалитетов, частных инвесторов и арендаторов в проектах государственно-частного партнерства / В. В. Гасилов, Д. В. Польщиков, Е. А. Серебрякова // *ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия*. — 2017. — № 3. — С. 47–51.

References

1. Grushina O. V. Housing Affordability as Feature of State's Economic System. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2011, no. 6 (80), pp. 140–146. (In Russian).

2. Torgashina I. G. Housing construction in the period of crisis. *Baikal Research Journal*, 2015, vol. 6, no. 2. Available at: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=20029>. DOI: 10.17150/2072-0904.2015.6(2).17. (In Russian).

3. Khomkalov G. V., Torgashina I. G., Demyanov K. V. Application of the «Reproductive Approach» for the Purpose of Solving the Housing Problem in Russia. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 1, pp. 63–73. DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(1).63-73. (In Russian).

4. Haffner M., Hoekstra J., Oxley M., Heijden H. *Bridging the Gap between Social and Market Rented Housing in six European Countries?* Amsterdam, IOS Press, 2009. 303 p. (Russ. ed.: Haffner M., Hoekstra J., Oxley M., Heijden H. *Vozmozhno li preodolet' razryv mezhdu sotsial'nyim i rynochnym sek-torami arendnogo zhil'ya v shesti evropeiskikh stranakh?* Moscow, Delo Publ., 2014. 528 p.).

5. Kosareva N. B., Puzanov A.S., Polididi T. D. Basic Tendencies in Housing Economics of Russian Cities. *Gorodskie issledovaniya i praktiki = Urban Studies and Practices Journal*, 2015, no. 1, pp. 33–54. (In Russian).

6. Abramova N. V. A Comparative Analysis of Experience in the Development of Rental Housing Markets in Countries With a Large Share of Home Ownership. *Vestnik RUDN. Seriya: Gosudarstvennoe i munitsipal'noe upravlenie = RUDN Journal of Public Administration*, 2017, vol. 4, no. 3, pp. 211–224. (In Russian).

7. Phedorovskaya T., Masley S. The Hired House: Features of Creation and Legal Mode. *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya: Pravo = Herald of Omsk University. Series: Law*, 2015, no. 3, pp. 97–106. (In Russian).

8. Korchagin A. P., Kazeikin V. S. A New Direction of Housing Policy in Russia – Social Rental Housing. *Politika, gosudarstvo i pravo = Politics, State and Law*, 2014, no. 9 (33), pp. 53–57. (In Russian).

9. Potienko N. D. Rental housing. Historical experience and current development trends. Architecture and design. In Balzannikov M. I., Galitskov K. S., Akhmedova E. A. (eds). *Traditsii i innovatsii v stroitel'stve i arkhitekture* [Traditions and innovations in construction and architecture]. Samara, 2015, pp. 122–128. (In Russian).

10. Kryukova E. S. The Lease Agreement Housing Social use: Novels of Housing Legislation. *Rossiiskaya yustitsiya = Russian Justice*, 2014, no. 12, pp. 7–10. (In Russian).

11. Starovoitov A. Where does the strategy-phantom in the housing sector lead? Available at: <http://ancb.ru/publication/read/5866>. (In Russian).

12. Sukhodolov A. P., Ozernikova T. G., Kuznetzova N. V. Irkutsk Oblast in Focus of Inter-Regional Migration Analysis. *Baikal Research Journal*, 2018, vol. 9, no. 3. DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(3).1. Available at: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=22227>. (In Russian).

13. Bedin B. M. Possible Focus Areas of Government Regulation of the Real Estate Market. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 3, pp. 508–516. DOI 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516. (In Russian).

14. Martynova A. V. Promising directions of developing construction of rental houses in Russia. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*, 2015, no. 10, pp. 739–741. (In Russian).

15. Gasilov V. V., Polshchikov D. V., Serebryakova E. A. The Assessment of Risk to the State, Municipalities, Private Investors and Tenants in Projects of Public-Private Partnerships. *FES: Finansy. Ekonomika. Strategiya = FES: Finance. Economy. Strategy*, 2017, no. 3, pp. 47–51. (In Russian).

Информация об авторах

Кубасова Татьяна Иннокентьевна — доктор экономических наук, доцент, кафедра логистики и коммерции, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: lenina424@yandex.ru.

Каверзина Людмила Александровна — доктор экономических наук, профессор, кафедра экономики и менеджмента, Братский государственный университет, 665709, г. Братск, ул. Макаренко, 40, e-mail: dekanfps@mail.ru.

Макарова Галина Николаевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра экономической теории и институциональной экономики, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: makgn1940@mail.ru.

Authors

Tatyana I. Kubasova — Doctor habil. In Economics, Associate Professor, Chair of Logistics and Commerce, Baikal State University, 11 Lenin St., 664074, Irkutsk, e-mail: lenina424@yandex.ru.

Lyudmila A. Kaverzina — Doctor habil. in Economics, Professor, Chair of Economics and Management, Bratsk State University, 40 Makarenko St., 665709, Bratsk, e-mail: dekanfps@mail.ru.

Galina M. Makarova — Doctor habil. in Economics, Professor, Chair of Economic Theory and Institutional Economics, Baikal State University, 11 Lenin St., 664074, Irkutsk, e-mail: makgn1940@mail.ru.

Для цитирования

Кубасова Т. И. Арендное жилье в России: предпосылки, проблемы и перспективы развития / Т. И. Кубасова, Л. А. Каверзина, Г. Н. Макарова // *Baikal Research Journal*. — 2018. — Т. 9, № 4. — DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(4).11.

For Citation

Kubasova T. I., Kaverzina L. A., Makarova G. N. Rental Housing in Russia: Background, Problems and Development Prospects. *Baikal Research Journal*, 2018, vol. 9, no. 4. DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(4).11. (In Russian).