

**СТРОИТЕЛЬСТВО АРЕНДНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ
КАК НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ РЕАЛИЗАЦИИ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ**

В статье описывается политика развития арендных жилых комплексов. Предлагаются новые подходы к внедрению комфортного арендного жилья с максимальной оптимизацией уровня качества и доступности недвижимости для разных слоев населения.

Ключевые слова: комфортное жилье, арендное жилье, жилищная политика, рынок институционального арендного жилья.

**CONSTRUCTION OF RENTAL HOUSING COMPLEXES AS A NEW TOOL
FOR THE IMPLEMENTATION OF STATE HOUSING POLICY**

The article describes the development policy of rental residential complexes. New approaches to the introduction of comfortable rental housing with maximum optimization of the quality level and availability of real estate for different segments of the population are proposed.

Keywords: comfortable housing, rental housing, housing policy, institutional rental housing market.

Принципы арендного жилья направлены на формирование оптимального подхода к проектированию, строительству и последующей эксплуатации такого жилья институциональными и индивидуальными инвесторами, а также для увеличения доходности инвестиций на всем жизненном цикле существования здания.

В России рынок арендного жилья более чем на 97 % представлен частными владельцами (доля арендного жилья составляет 7 % от общего жилищного фонда), находится в тени и в основном на нем действуют краткосрочные договоры аренды [1].

Как следствие, в государственный бюджет не попадают существенные налоговые суммы — порядка 200 млрд р. ежегодно. При этом более 4,7 млн российских семей рассматривают аренду как долгосрочное решение жилищного вопроса [1].

Одним из способов развития мобильности населения удаленных территорий страны, повышения гибкости рынка трудовых ресурсов является развитие рынка долгосрочной аренды жилья.

Доступность арендного жилья на удаленных территориях — в Сибири и на Дальнем Востоке — вкупе с разработкой дополнительных мер полной юридической защищенности арендатора и собственника позволит ускорить экономическое развитие за счет привлечения лучших специалистов в развивающиеся регионы и удерживать собственный человеческий капитал.

Кроме того, важным является именно социальный аспект, поскольку долгосрочная аренда востребована тогда, когда у граждан нет необходимых средств на покупку собственного жилья, либо на период, когда они строят свое жилье. Также возникает потребность в льготной аренде жилья для отдельных категорий граждан: пенсионеров и инвалидов, военных и иных представителей силовых структур, а также для госслужащих, сотрудников компаний из других регионов.

Основные преимущества арендного (наемного) жилья для города, граждан и бизнеса представлены на рис. 1.

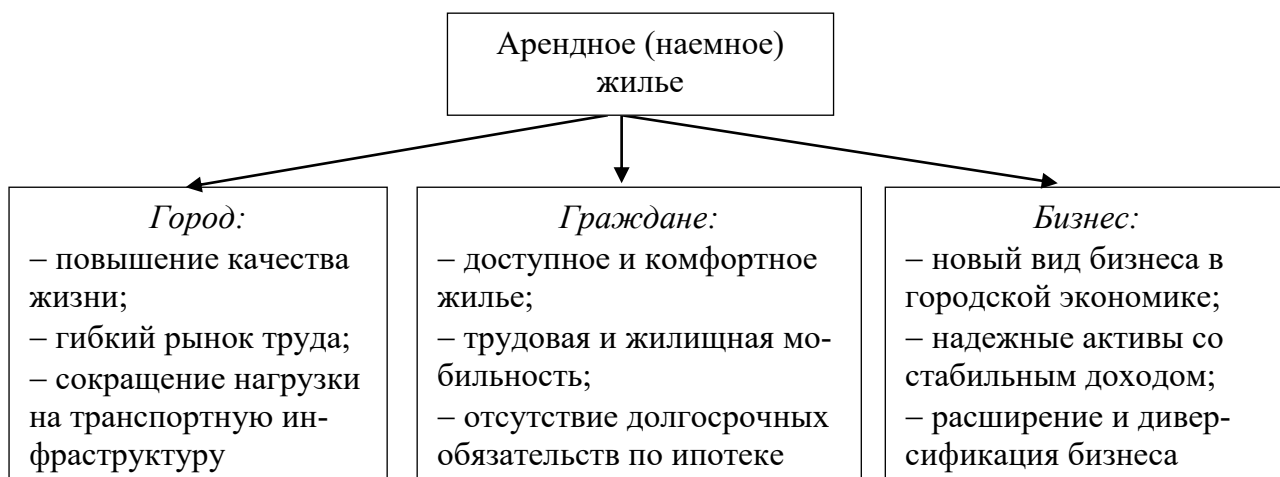


Рис. 1. Преимущества арендного (наемного) жилья для города, граждан и бизнеса

Правовые основы для формирования арендного жилищного фонда определены:

- перечнем поручений Президента РФ по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики от 14.02.2012 г. № Пр-534;

- указом Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600;

- распоряжением Правительства РФ от 29.08.2012 г. № 1556-р утвержден Перечень мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов;

- Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

- постановлением Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»».

Существует несколько вариантов аренды жилья [2]:

- по договору коммерческого найма (арендодатель выступает в качестве предпринимателя с целью последующего получения прибыли);

- по договору социального найма (передается в аренду жилое помещение в государственном или муниципальном фонде социального пользования);
- по договору некоммерческого найма;
- по договору специализированного найма (передается в наем специализированное жилое помещение, например, служебные жилые помещения, общежития и др.).

Официальная классификация видов найма, основанная на Жилищном кодексе РФ, представлена в таблице [3].

Официальная классификация видов найма

Классификация видов найма		
1. Тип жилищного фонда		
Жилищный фонд социального использования	Специализированный жилищный фонд	Жилищный фонд коммерческого использования
2. Формы собственности фонда (утвержденные)		
Государственная, муниципальная, частная	Государственная, муниципальная	Частная
3. Цель современного инвестора		
Решение постоянных (повторяющихся) социальных задач	Решение временных задач (служебное жилье, общежития, соцзащита), решение острых и экстренных задач	Получение постоянного дохода (прибыли)

Весь арендный жилищный фонд целесообразно разделять на три типа [2]:

- коммерческий — арендное жилье, регулируемое рынком, предназначенное для граждан, не желающих приобретать жилье в собственность;
- некоммерческий — арендное жилье для граждан, которые не могут приобрести жилье в собственность посредством ипотеки (ставки аренды жилья некоммерческой аренды должны регулироваться региональными органами власти);
- социальный — арендное жилье, бесплатно предоставляемое гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Согласно международному опыту, выделяют два основных направления институционального арендного жилья: коммерческая аренда (в крупных городах, где сосредоточена деловая активность и идет активное создание новых рабочих мест); и корпоративная аренда (для сотрудников крупных предприятий, расположенных вне крупных городов, желающих привлечь лучших специалистов в активно развивающиеся регионы).

Для развития рынка институционального арендного жилья в России необходимо предпринять ряд мер, одной из которых является разработка принципов качественного арендного жилья.

По поручению Президента РФ развитием цивилизованного рынка арендного жилья с 2016 г. в стране занимается ДОМ.РФ. Они работают по двум направлениям:

- выкупают существующий жилой фонд, который сдают в аренду;
- финансируют строительство новых арендных квадратных метров.

Согласно принятой стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 г., направленной на повышение доступности жилья и создание комфортной городской среды представлены схемы развития направлений коммерческого и некоммерческого арендного жилья [4] (рис. 2 и 3).

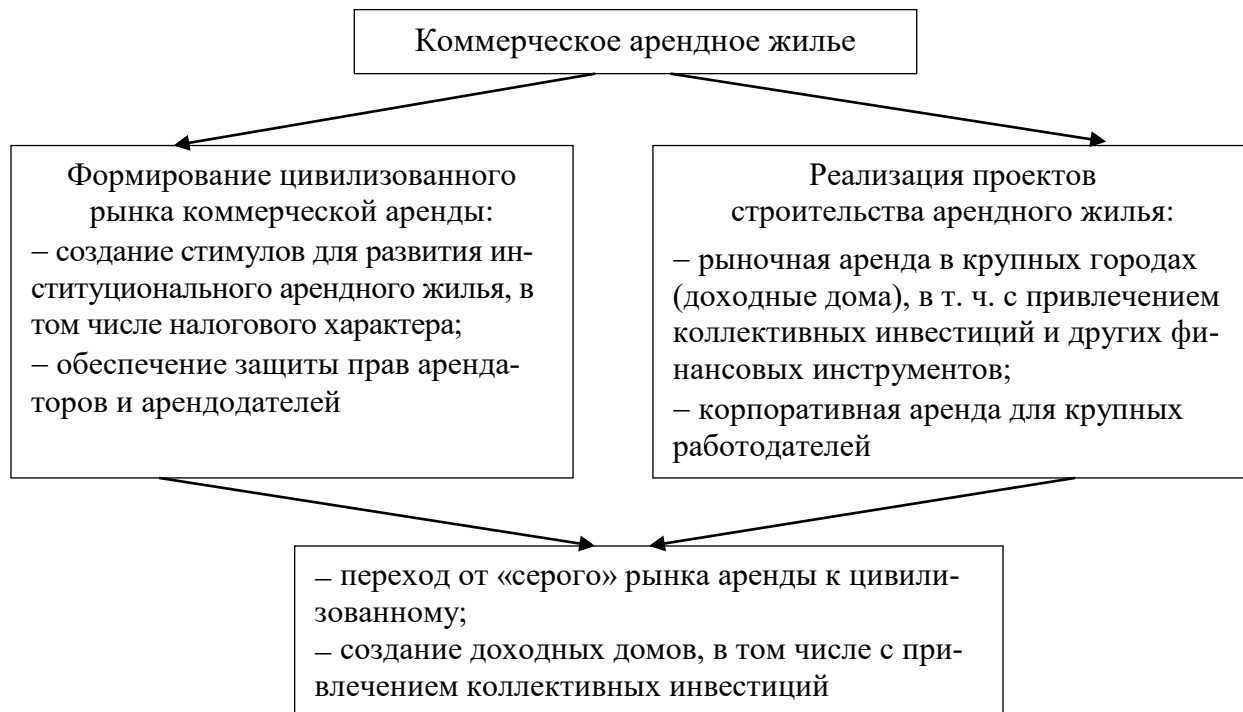


Рис. 2. Коммерческое арендное жилье



Рис. 3. Некоммерческое арендное жилье

Рынок арендного жилья является одним из важнейших факторов экономического развития в регионе: чем больше деловая активность, тем выше в нем потребность. И чем больше развит рынок арендного жилья, тем более экономически активно население. На развитие рынка арендного жилья и привлекатель-

ность этого сегмента для девелоперов и инвесторов оказывают влияние два фактора:

- естественное смещение потребительского спроса в пользу аренды и, соответственно, повышение ставок аренды;

- создание налоговых и экономических стимулов для вовлечения профессиональных игроков и поддержания справедливой конкуренции на рынке.

Интерес к самой теме арендного жилья со стороны государства понятен, так как у многих работников нет возможности приобрести недвижимость в рамках их доходов и это не зависит от стоимости ипотечного кредитования. Поэтому при недостатке платежеспособности наличие и развитие арендного жилья могло бы решить проблему. Это обстоятельство особенно важно для социального жилья. Но строительство такого формата возможно только с поддержкой государства, поскольку коммерческий кредит потребует слишком высокой арендной платы для своей окупаемости [5].

Перспективы развития рынка арендного жилья зависят сегодня от решения достаточно большого количества обстоятельств, а главное обстоятельство — это конкурентоспособность рынка. Рынок «белой» аренды проигрывает «серым» и «черным» схемам уже потому, что арендным жильем занимаются преимущественно физические лица, их налоги по сравнению с юридическими лицами при наличии легального контракта меньше примерно в 20–30 раз. Поэтому проекты девелоперов и иные инициативы корпоративных участников рынка практически отсутствуют. При этом окупаемость таких проектов также происходит достаточно долго (примерно 20 лет), что не сопоставимо с возможностью строительства коммерческого жилья любого формата и класса.

Эксперты называют в качестве примеров арендного бизнеса, которые максимально близки к модели «белой» аренды, следующие: сервисные апартаменты, зарождающийся сегмент коливингов и проекты арендного жилья, реализуемые институтом развития «ДОМ.РФ» [6].

Государство прилагает усилия по продвижению и совершенствованию механизма строительства арендного жилья, в первую очередь в регионах перспективного развития — Сибирь, Дальний Восток и северные регионы страны. Уже в 16 регионах приняты законы о льготных налогах на имущество; Тюменская, Иркутская, Липецкая области и Камчатский край приняли поправки в закон о масштабных инвестиционных проектах (МИП) для развития арендного жилья по инициативе ДОМ. РФ. Передача земельных участков, согласно новому механизму позволяет уменьшить затраты на производство строительно-монтажных работ до 25 % и, соответственно, уже конкурировать с продажей нового жилья с механизмами ипотеки, особенно для категорий учащейся молодежи удаленных регионов, не определившимися с перспективами своего местожительства после учебы в вузах.

В ДФО строиться в настоящий момент порядка 10 тыс. квартир по программе строительства арендованного жилья. Схема становится для регионов интересной, в связи с намерением выделить порядка 87 млрд р. из средств Фонда национального благосостояния для приобретения у застройщиков готовых

квартир с отделкой «под ключ» и мебелью для передачи региональным операторам программа арендного жилья для молодежи регионов.

Сегодня доля арендного жилья в России составляет порядка 11 %, в регионах Сибири и дальнего Востока уже 14 %. В большинстве развитых стран люди арендуют жилье, не имея своего — распространенность подобного сценария составляет порядка 30–50 % [7]. Как мы видим, потенциал улучшения жилищных условий через арендованное жилье достаточно высок и требует дальнейшего развития всего механизма.

Подводя итог, стоит отметить, что на настоящем этапе развития жилищного хозяйства и жилищной политики в Российской Федерации именно арендное жилье позволит перейти на качественно новый уровень их развития. Только взаимные усилия бизнеса, общества и государственных органов всех уровней позволят окончательно сформировать прозрачный и конкурентный рынок аренды жилья.

Список использованных источников

1. Аналитические материалы по арендному жилью // АО «ДОМ.РФ» : офиц. сайт. — URL : <https://www.дом.рф> (дата обращения: 27.01.2023).

2. Селютина Л.Г. Развитие строительства арендного сектора жилья в России / Л.Г. Селютина, К.О. Булгакова // Управление городом и городским хозяйством : сб. науч. тр. — Санкт-Петербург : Изд-во СПбГЭУ, 2014. — С. 85–89.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ : (ред. от 28 апр. 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

4. Материалы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации // Минстрой России : офиц. сайт. — URL: <https://minstroyrf.gov.ru> (дата обращения: 28.01.2023).

5. Галкин Н.А. Строительство арендных жилых комплексов как новый инструмент реализации государственной жилищной политики / Н.А. Галкин // Архонт. — 2019. — № 6 (15). — С. 62–71.

6. Неретина М. Серая зона: почему в России не строят арендное жилье / М. Неретина // Forbes. Бизнес. — URL: <https://www.forbes.ru/biznes/485600-seraa-zona-pocemu-v-rossii-ne-stroat-arendnoe-zil-e> (дата обращения: 18.03.2023).

7. ДОМ.РФ будет развивать еще три проекта арендного жилья на Дальнем Востоке // Интерфакс. Недвижимость : офиц. сайт. — URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/139140> (дата обращения: 30.01.2023).

Информация об авторах

Троицкая Людмила Ивановна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: in.se@mail.ru.

Шапошникова Светлана Олеговна — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный

университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: shaposhnikova.svetka@mail.ru.

Authors

Troitskaya Ludmila Ivanovna — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: in.ce@mail.ru.

Shaposhnikova Svetlana Olegovna — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: shaposhnikova.svetka@mail.ru.