

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОГО АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Л. Ю. Боброва, М. А. Третьякова, О. С. Осавальчук
Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

На сегодняшний день ситуация в России складывается следующим образом: 80 % населения России испытывает трудности в приобретении собственного жилья. Главная причина этой проблемы состоит в том, что уровень дохода граждан страны не позволяет этого сделать, 21 тысяча рублей в месяц, таков среднемесячный доход на одного работающего в стране. Вследствие появления данной проблемы требуется незамедлительное ее решение. В статье рассмотрены некоторые варианты решения данной проблемы.

Ключевые слова: социальное жилье, арендное жилье, арендодатели, девелопер.

Today the situation in Russia is as follows: 80 % of the Russian population has difficulty in buying their own homes. The main reason for this problem is that the level of income of the citizens does not allow to do it because the average monthly income per worker is 21,000 rubles per month in the country. It is required to solve this problem immediately. This article is devoted to some solutions of this problem.

Key words: social housing, rental housing, landlords, developers.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.08.2012 № 1556-Р «Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих низкий уровень дохода» 21.07.2014 принят Федеральный закон № 217-ФЗ, который предусматривает внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, начать развитие арендного жилья [1].

Рассмотрим ситуацию на примере зарубежных стран. Ситуация в зарубежных странах состоит немного иначе: местные жители активно ис-

пользуют арендное жилье. Чаще спросом на данный тип жилья пользуются такие группы населения, к которым относятся иностранные и иногородние сотрудники организаций, студенты, внешние и внутренние мигранты. Эти группы населения приезжают в надежде устроиться на хорошую работу, найти семьи с доходом.

В Европе на вторую половину XX в. пришелся большой интерес к социальному арендному жилью, ведь после тяжелого послевоенного времени экономические условия предложения недвижимости несомненно не покрывали спрос. В этот момент началось массовое предоставление жилья в аренду. В Германии в виде субсидирования коммерческой аренды, а в Скандинавии в виде масштабного жилищного строительства социальных домов.

Европа и США в настоящее время используют механизм аренды жилья, которая субсидируется также государством, муниципалитетами или работодателями. В Швейцарии 37 % строящегося жилья сдается в аренду. В Великобритании этот показатель составляет 56 % от всего строящегося жилья, а в США – 25 %. Доля арендуемого жилищного фонда в больших городах составляет более высокий процент. Так, в собственном жилье проживали только 33 % граждан в Нью-Йорке в 2007 г.

Таким образом, государство является неэффективным собственником и управленцем принадлежащего ему жилого фонда в рыночной экономике. Во многих странах прослеживаются два процесса по урегулированию ситуации. Во-первых, передача государственного жилья в частные руки (Великобритания), а во-вторых, государство передает управление жильем на уровень региональных и муниципальных властей (Чехия, Канада, Австралия).

Дома, которые находятся у муниципалитетов (США) в собственности, управляются департаментами муниципального жилья через управляющие компании (реже всего тоже муниципальные). Так же через специальные жилищные ассоциации, которые находятся под контролем муниципалитета. В таких домах не существует форм самоуправления жильцов.

Аккредитация домовладельцев - арендодателей в Великобритании позволяет домовладельцам лучше управлять собственностью. Местная власть предоставляет информационную и организационную поддержку таким арендодателям. Эта система помогает стимулировать арендодателей поддерживать недвижимость в необходимом состоянии (оцениваются как сами домовладения и собственники).

Около 2,3 миллионов жилищ, которые сдаются в аренду (это 35 % всего жилого фонда Нидерландов) находится в ведении корпораций и жилищно-строительных объединений. Данные корпорации являются частными предприятиями, выполняющие социальные функции по управлению арендуемым жильем.

По признаку принадлежности выделяют следующие типы арендуемого жилья: государственное, кооперативное и частное. Каждый тип арендуемого жилья имеет своих управляющих, таковыми выступают органы власти, кооперативы и собственно владельцы жилья соответственно. Как правило, решения в кооперативах принимаются большинством голосов. В эти решения входят заключения договоров с коммунальными службами, вопросы ремонта, прием новых членов.

Во многих городах Китая существуют квартиры гостиничного обслуживания, которые являются наиболее дешевой альтернативой гостиницам. Как правило, принадлежат они девелоперам. Комнаты в таких квартирах оборудованы мебелью, бытовыми электроприборами, а также посудой и постельными принадлежностями. В стоимость такой аренды могут входить и услуги прачечной.

В Китае, Украине, Бразилии, Аргентине профессиональное управление сдаваемым в аренду жильем практически не развито из-за слабости рынка аренды.

Рассмотрим ситуацию, которая складывается в России. Доля многоквартирных домов в России составляет около 70 % из общего количества жилья, а доля арендуемого жилья – менее 35 %. Официально сдается менее 20 % жилых помещений. На данный момент рынок арендного жилья является сегментом теневой экономики, полем деятельности для частных и полуправовых структур [2].

После проведения опроса фондом «Общественное мнение» были опубликованы следующие данные: 42 % россиян испытывают трудности в приобретении жилья. В Москве около 200 тыс. семей ожидают своей очереди на получение жилплощади по социальному найму. В маленьких же городах люди потеряли веру в возможность получить жилье в ипотеку или через социальный наем. Бесспорно, что данные системы, которые существуют в стране, не справляются. Строительство жилья для социальной аренды, сможет помочь удовлетворить спрос и снять социальное напряжение.

Сдача жилья на вторичном рынке – такой предстает перед нами аренда жилья в России в настоящее время. Официально в аренду жилья сдается менее 1/5 помещений при 30 % доли арендуемого жилья. Наиболее распространена в России коммерческая аренда. Таковыми являются люди, снимающие квартиры у частных лиц – собственников квартир. На сегодняшний день этот рынок – сегмент теневой экономики, полем деятельности для частных и полуправовых структур. Уплата налогов в этом случае не предусмотрена.

Арендное жилье в данной ситуации должно выступить неким механизмом для удовлетворения ряда потребностей жителей страны:

- повысить доступность найма жилья, высокие рыночные цены на жилую недвижимость и невозможность улучшить жилищные условия рыночными способами для большей части трудоспособного населения.

Для начала это должно коснуться молодых семей и специалистов, нуждающихся в жилье;

- значительная концентрация рабочих мест в крупных городах, что делает их центром притяжения больших миграционных потоков. Повышенным спросом у мигрантов на первое время может пользоваться арендное жилье;

- сложность в привлечении высококвалифицированных кадров (в т. ч. из других регионов). Причиной выступает невозможность обеспечить их надлежащим жильем (в т. ч. вблизи с местом работы). Арендное жилье, таким образом, будет выступать неким укрепителем кадрового потенциала предприятий и снижению маятниковой миграции. Все это в свою очередь, позволит снизить нагрузки на транспортную сеть города.

Перспективы решения назревших проблем прогнозируют к 2020 г. радикальные изменения. Так целью стоит повышение рынка аренды жилья на 20 % по всей стране от общего объема жилищного фонда. Также нужно учесть, что общий объем ввода жилья к тому времени должен достичь 142 млн кв. м, речь идет о почти 30 млн «квадратов» арендного жилья ежегодно.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ введен ряд положений и внесены изменения в законодательные акты РФ (изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, ФЗ от 16.06.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ФЗ от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», ФЗ от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Также введен раздел «Освоение территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов» в Градостроительный кодекс Российской Федерации [1].

В связи с принятием Федерального закона от 21.07.2014 № 217-ФЗ потребуются принятие ряда нормативных правовых актов на уровне Правительства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Актуальностью создания и развития рынка арендного жилья, является социальный эффект, который должен обеспечить молодые, малообеспеченные семьи, специалистов, а также мигрантов и беженцев доступным жильем.

В процессе усовершенствования законодательства в доступности арендного жилья будут привлекаться не только органы исполнительной власти, но и инвесторы, как отечественных, так и зарубежных компаний. А вследствие всего этого должно сократиться количество граждан, нуждающихся в данном жилье.

Список литературы

1. Гарант.ру : информационно-правовой портал. – URL: <http://www.garant.ru/doc/law/>
2. ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 12.
3. Колчунов В. И., Скобелева Е. А., Купчикова Н. В. Сравнительный анализ уровня реализации функции города «жизнеобеспечение» в Центральном и Южном федеральных округах РФ // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. – ЮГЗУ, 2014. – № 1 (5). – С. 22–26.