

Вопросы развития арендного жилищного фонда в России

Рогожина Наталия Николаевна,

канд. экон. наук, доцент, факультет экономики
недвижимости РАНХиГС

E-mail: rogozhina-nn@rane.ru

Маслевич Татьяна Петровна,

канд. экон. наук, ст. преп., факультет
маркетинга, рекламы и сервиса РАНХиГС

E-mail: maslevich@rane.ru

Авторы анализируют особенности зарубежного опыта создания и развития сектора арендного жилья. Показана роль арендного сектора в обеспечении населения жильем. Приведены способы государственной поддержки арендного сектора жилья. Рассмотрены направления развития государственно-частного партнерства при строительстве некоммерческого арендного жилья. Дана информация об основных мерах по развитию арендного жилищного фонда в России.

Ключевые слова: арендное жилье, некоммерческое арендное жилье, государственная поддержка сектора арендного жилья, государственно-частное партнерство в строительстве арендного жилья, арендная плата.

Практика зарубежных стран подтверждает значительную роль арендных отношений на рынке жилья. Так, в странах Западной Европы доля арендного жилищного сектора в жилищном фонде составляет 30–50% [1]. Арендное жилье позволяет решать жилищные проблемы различных категорий граждан, создает условия для эффективной межрегиональной миграции населения, способствует привлечению граждан, имеющих специальности, необходимые для социально-экономического развития территории.

К странам с высокой долей арендного жилья в структуре жилищного фонда относятся Австрия (40%), Германия (54%), Дания (35%), Франция (38%), Швеция (44%), Нидерланды (42%) [1]. В структуре арендного жилищного фонда выделяются сегменты рыночной (коммерческой) и некоммерческой аренды. Некоммерческий арендный жилищный фонд преобладает в Великобритании (65% от всего арендного фонда), в Нидерландах (75%), Дании (51%), Австрии (59%), Финляндии (53%), Франции (44%), Швеции (46%) [1].

Рассмотрим особенности коммерческого и некоммерческого секторов арендного жилья. Первостепенной функцией коммерческого арендного жи-

THE PROBLEMS OF RENTAL HOUSING DEVELOPMENT IN RUSSIA

Nataliya N. Rogozhina,

Candidate of Science, Economics, Associate Professor, The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration

Tatiana P. Maslevich,

PhD of Economics, Senior teacher, The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration

The authors examine the international experience of rental housing development. The rental housing role in provision of housing was shown. The authors consider methods of rental housing sector state support, the state-private partnership in rental housing. There is some information about measures on rental housing sector development in Russia.

Keywords: rental housing, non-profit rental housing, rental housing sector state support, state-private partnership in rental housing, rental payment

Mechanization of Construction

лья является получение прибыли от сдачи жилья в аренду. Собственниками коммерческого арендного фонда выступают частные организации и физические лица. В качестве отличительных признаков некоммерческого арендного жилья можно назвать: бесприбыльная основа функционирования; создание и эксплуатация в основном некоммерческими организациями. Государство может оказывать поддержку таким некоммерческим организациям в строительстве или эксплуатации арендного жилья некоммерческого использования путем предоставления бесплатно или по сниженным ценам земельных участков под строительство, субсидий, налоговых льгот. В свою очередь некоммерческие организации несут обязательства предоставлять квартиры некоммерческого арендного фонда установленным категориям семей, к примеру, семьям, доходы которых не позволяют им арендовать или приобрести в собственность жилье на рынке. Разновидностью некоммерческого арендного жилья является социальное жилье, которое, как правило, создается и поддерживается государством. Оно предназначено для наиболее нуждающихся категорий семей с низким уровнем доходов. Обычно понятию социальное арендное жилье включается

в понятие некоммерческого арендного жилья, более того, во многих странах эти понятия используются как синонимы. Участником создания некоммерческого арендного жилищного фонда могут быть и коммерческие организации, при условии выполнения ими требований государства в ответ на предоставляемую им поддержку (предоставление определенной доли жилищного фонда в некоммерческую аренду) [2].

Во многих странах государство в той или иной форме поддерживает развитие сектора арендного жилья. Государственная поддержка развития рынка арендного жилья происходит в следующих основных формах:

- субсидирование малоимущих граждан для оплаты аренды некоммерческого жилья или предоставление им в аренду некоммерческого жилья;
- субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье на условиях некоммерческой аренды определенным категориям граждан;
- выделение на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для некоммерческой и коммерческой аренды;
- субсидирование строительства жилья для некоммерческой аренды;
- привлечение частных инвесторов к строительству арендного жилья на условиях его последующего перевода в частную собственность.

Общая тенденция на рынке некоммерческого жилья в зарубежных странах – увеличение доли частных инвесторов в строительстве некоммерческого арендного жилищного фонда. Основными инвесторами в некоммерческое арендное жилье в большинстве случаев являются некоммерческие жилищные ассоциации и частные застройщики, получающие соответствующую государственную поддержку [2].

Во всех странах мира государство в той или иной степени участвует в развитии жилищного рынка и прежде всего в формировании рынка доступного жилья. Одной из современных форм участия государства в процессе обеспечения жильем домохозяйств является государственно-частное партнерство (далее – ГЧП).

ГЧП обычно охватывает такие сферы, как строительство доступного жилья, объектов социальной инфраструктуры (школы, поликлиники, больницы и др.), а также создание объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение и водоотведение, канализационная система, транспортная система).

ГЧП в жилищной сфере нацелено на обеспечение жильем разных категорий граждан путем взаимодействия государства и частного сектора.

Финансовая модель ГЧП основывается на сотрудничестве государственного, частного и иногда некоммерческого секторов. ГЧП имеет разные формы организации и модели, в общем виде представляет собой долгосрочное соглашение между различными сторонами, в соответствии с которым каждый участник вносит определенные вклад и принимает на себя часть рисков [3].

В общем виде типичное ГЧП предполагает соз-

дание частного консорциума, охватывающего несколько стадий жизненного цикла проекта и принимающего на себя финансовый риск.

Почти все зарубежные страны в той или иной форме реализуют механизмы ГЧП для инвестирования в жилищное строительство и создание городской инфраструктуры с начала 1990-х годов. Особенно значительный вклад в формирование рынка доступного жилья и повышение эффективности проектов развития городской инфраструктуры (объектов водоснабжения и водоотведения, дорог и объектов здравоохранения) ГЧП внесло в Канаде, Нидерландах и Великобритании [3].

Зарубежный опыт показал, что к числу основных преимуществ ГЧП можно отнести: сокращение затрат на проект; ориентация контракта на четкие конечные результаты; разделение рисков между участниками ГЧП; снижение нагрузки на органы власти в части выполнения функций по управлению и эксплуатации объектов инфраструктуры; повышение доступности ресурсов для инфраструктурных проектов.

В зарубежных странах успешно реализуется модель государственно-частного партнерства при строительстве некоммерческого арендного жилья [2]. С точки зрения государственной жилищной политики обеспечивается достижение сразу двух целей – снижение государственных расходов (путем перехода на частное финансирование) и реализация идеи социально-имущественного смешивания на определенной территории. В случае размещения контрактов на конкурсной основе, преимущество привлечения частных компаний состоит в том, что существующая между ними конкуренция способствует повышению эффективности. Дополнительным стимулом строительства некоммерческого арендного жилья частными застройщиками является доступ к системе государственной поддержки в виде субсидирования и налогового стимулирования. Сдача в аренду осуществляется либо государством (муниципалитетом), либо частным застройщиком с учетом требований по приоритетным категориям арендаторов. Нередко государство берет на себя гарантию сдачи в аренду того жилья, которое осталось незаселенным, что является привлекательным инструментом для частного застройщика.

В ряде стран (Франция, Великобритания, Ирландия, Голландия, Германия и др.) широкое применение получила практика установления минимальной доли некоммерческого жилья при реализации новых строительных проектов [2].

В Германии предоставление субсидий на строительство жилья возможно в том случае, если частный арендодатель/инвестор готов предоставлять жилые помещения в аренду определенной жилищной политикой целевой группе населения. Роль некоммерческого арендодателя выполняют кооперативы арендаторов, которые имеют безналоговый статус некоммерческой организации. Организации осуществляют свою деятельность на основе рыночных принципов. Жилье, построенное частным сектором, с использованием налоговых

льгот и других видов государственных субсидий, является некоммерческим и регулируется соответствующими законами в течение определенного периода времени (15–20 лет), после чего оно может быть переведено в сектор рыночной аренды и впоследствии продано [2].

Сектор арендного жилья в России пока еще не играет значительной роли в улучшении жилищных условий граждан. Существует ряд проблем, в том числе в сфере законодательного регулирования, препятствующих развитию строительства арендного жилья и ограничивающих распространение найма жилых помещений как формы удовлетворения жилищных потребностей.

В России долгое время упор делался на увеличение количества собственников жилья. На это была ориентирована бесплатная приватизация жилья, меры по развитию ипотечного жилищного кредитования. Государственные жилищные программы в качестве целевых показателей имели количество собственников жилья; доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств и т. п.

Однако доступность жилья для значительного количества домохозяйств оказалась ограничена вследствие высоких ставок по ипотечным жилищным кредитам (которые в среднем по рынку не опускались ниже 10%), дорогого жилья, недостаточным уровнем доходов граждан.

В связи с этим на повестке дня появился вопрос о развитии сектора арендного жилья и прежде всего некоммерческого, ориентированного на тех граждан, которые в силу ограниченности доходов не могут приобрести жилье на рынке и которым недоступна коммерческая аренда с высокими арендными ставками. Были приняты нормативные документы, призванные сформировать сектор некоммерческого арендного жилья [4, 5]

Одним из инструментов создания арендного жилья является развитие банковского кредитования на приобретение жилья для дальнейшей его сдачи в наем. Для этого Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) был разработан ипотечный продукт «Арендное жилье», реализуемый его дочерней структурой Агентством финансирования жилищного строительства (АФЖС). Целью кредита выступает оплата части стоимости приобретаемых заемщиком (специализированной проектной компанией) жилых помещений в целях дальнейшей сдачи их в наем. Объектом кредитования могут быть: все квартиры в отдельно стоящем многоквартирном доме (либо отдельной его секции); жилые дома с земельными участками (не менее 5 домов); нескольких квартир в отдельно стоящем многоквартирном доме, при условии, что сумма общих площадей таких приобретаемых квартир составляет более 50% суммы площадей всех квартир в таком доме.

Кредитный продукт представляет собой финансовый инструмент, который должен помочь организациям, заинтересованным в создании арендного жилищного фонда, приобрести такой жилищный

фонд в кредит. Предполагается, что данный продукт будет реализовываться, в том числе в рамках региональных жилищных программ в части развития рынка арендного жилья. Эффективное сотрудничество АИЖК с региональными властями возможно при создании в регионах моделей государственно-частного партнерства при участии органов власти субъектов Российской Федерации, при предоставлении соответствующих налоговых льгот (в пределах компетенций субъектов Российской Федерации). Кроме того, АИЖК при реализации проекта развития арендного жилья предполагает участие в этом проекте органов власти субъекта путем предоставления банкам, кредитующим арендное жилье, гарантий наполняемости арендного жилья, финансовой устойчивости заемщика и стабильного потока платежей. По данным на конец апреля 2015 г. реализовано 11 проектов в Новосибирской, Нижегородской, Пензенской областях, Республике Алтай и Татарстан, Ханты – Мансийском автономном округе. Объем действующего арендного жилья составил 669 квартир. В настоящее время реализуется еще 8 проектов.

В 2014 г. приняты изменения в ряд законодательных актов [5], нацеленные на создание наемных домов, квартиры в которых предоставляются гражданам на основе договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений, причем доля жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в наемном доме социального использования не может быть менее чем 50%.

Плата за наем по договору найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования регулируется и не должна превышать максимального размера, устанавливаемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Кто может пользоваться наемными домами? Это граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях, а также граждане, соответствующие требованиям действующих законов для получения права в получении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Для получения такого права доход семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества не должны превышать установленный максимальный размер и гражданин не признан малоимущим.

Законом предусмотрены формы государственной и муниципальной поддержки развития наемного жилищного фонда, прежде всего это предоставление преференций по доступу к земельным участкам для строительства наемных домов. Кроме того, субъектами Российской Федерации, муниципалитетами, организациями, заинтересованными в привлечении работников и обеспечении их жильем, может осуществляться субсидирование строительства коммерческими и некоммерческими организациями наемных домов, предоставление государственных (муниципальных) гарантий при

получении кредита указанными организациями в целях строительства домов социального использования.

Таким образом, в настоящее время делается немало в области расширения сектора арендного жилья. Чрезвычайно важным представляется обеспечение заинтересованности частных компаний в строительстве наемных домов. Для этого целесообразно дополнить меры государственной поддержки налоговыми льготами. На первых порах строительством наемных домов вероятнее всего займутся регионы. Частный бизнес будет присматриваться, оценивать свои риски и ждать налоговых преференций.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Housing Statistics in the European Union 2010. // <http://ec.europa.eu/eurostat>.
2. **Хафнер М., Хоекстра Д., Оксли М., Хейден Г.** Возможно ли преодолеть разрыв между социальным и рыночным секторами арендного жилья в шести европейских странах? // М.: Дело. 2014.
3. Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development. // UN HABITAT. 2011.
4. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 года № 323.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».
6. Housing Statistics in the European Union 2010. // <http://ec.europa.eu/eurostat>.

7. Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development. // UN HABITAT. 2011.

REFERENCES

1. Housing Statistics in the European Union 2010. // <http://ec.europa.eu/eurostat>.
2. **Hafner M., Hoekstra D., Oksli M., Heiden G.** Vosmozhno li preodolet rasriv mezhdu socialnim i rinochnim sektorami arendnogo zhilia v shecti evropeiskih stranah? // M.: Delo. 2014. (Haffner M., Hoekstra J., Oxley M., Heiden G. Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? // M.: Delo. 2014.).
3. Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development. // UN HABITAT. 2011.
4. Gosudarstvennaya programma «Obespechenie dostupnim i komfortnim zhiliem i kommunalnymi uslugami grazhdan Rossiiskoi Federatsii». Postanovlenie Pravitelstva RF ot 15 apreliya 2014 goda № 323 (The state program «Providing affordable and comfortable housing and communal services of citizens of the Russian Federation». The RF Government decree of 15 April 2014 № 323).
5. Federalnii zakon Rossiiskoi Federatsii ot 21 iulia 2014 g. № 217-ФЗ «O vnesenii ismenenii d Zhilishnii kodaks Rossiiskoi Federatsii i otdelnie zakonodatelnie akti Rossiiskoi Federatsii v tcasti zakonodatelnogo regulirovaniya otnoshenii po naimu zhilih pomeschenii zhilishnogo fonda socialnogo ispolzovaniya» (Federal law of the Russian Federation of 21 July 2014 № 217-FZ «On amendments to the Housing code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation regarding the legal regulation of relations on hiring of premises of housing stock of social use»).
6. Housing Statistics in the European Union 2010. // <http://ec.europa.eu/eurostat>.
7. Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development. // UN HABITAT. 2011.