

УДК 332.85

Черноморцева О.Ю.

студент

**Московский областной филиал Российской академии народного
хозяйства и государственной службы при Президенте РФ**

Россия, г. Красногорск

Научный руководитель: Усков С.В.,

**Кандидат педагогических наук, доцент кафедры государственного и
муниципального управления**

РЕГИОНАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА КАК СПОСОБ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ

Аннотация: Данная статья раскрывает понятие «наемное жильё» в рамках упреждающего контроля и улучшения качества жизни населения различных социальных групп. Раскрыты различные определения и значение термина. В результате раскрытия существования нарастающей возможности снижения показателя «среднее количество кв. метров на 1 чел». Итогом проведенного анализа является аргументированный вывод о необходимости регламентированного подхода к рынку наемного жилья в России, а также о необходимости привлечения инвестиций на рынок наемного жилья.

Ключевые слова: инвестиции, инвестиционная привлекательность, наемное жильё, арендное жильё, механизмы государственного регулирования наемного жилья, жилищный фонд

Chernomortseva O.Y.

Student

Moscow Regional Branch of the Russian Presidential Academy of National

Economy and Public Administration

Russia, Krasnogorsk

Scientific supervisor: Uskov S.V.

Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor of the Department of

State and Municipal Administration

REGIONAL HOUSING POLICY AS A WAY TO DEVELOP THE INVESTMENT MARKET FOR RENTAL HOUSING

Abstract: This article reveals the concept of "rental housing" within the framework of proactive control and improvement of the quality of life of various social groups. Various definitions and meanings of the term are disclosed. As a result, the existence of a growing possibility of reducing the indicator "average square meters per person" is revealed. The result of the analysis is a reasoned conclusion about the need for a regulated approach to the rental housing market in Russia, as well as the need to attract investment to the rental housing market.

Keywords: investments, investment attractiveness, rental housing, mechanisms of state regulation of rental housing, housing stock

Введение

В целях достижения национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», определенной указом Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» [1] федерального проекта «Жилье» национального проекта

«Инфраструктура для жизни» формируется стратегия увеличения и развития программ контроля в создании комфортных условий проживания населения.

Рассмотрим необходимые понятия для дальнейшего раскрытия актуальности затронутого вопроса наемного жилья.

В соответствии со ст. 91.16 Жилищного кодекса Российской Федерации [2] наемным домом считается:

1) предназначенным для найма домом — наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания;

2) жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений;

3) предоставление жилых помещений в наемных домах во владение и пользование гражданам по иным видам договоров, за исключением указанных в части 2 настоящей статьи договоров, а также комнат (части квартиры) не допускается.

Арендное жилье предназначено, прежде всего, для привлекаемых молодых специалистов, специалистов «узких» и «редких» профессий, работников бюджетной сферы, для муниципальных и государственных служащих, лиц, замещающих государственные должности, сотрудников силовых ведомств.

Методы исследования

Исследование основано на анализе нормативно-правовых документов, регулирующих жилищную политику в Российской Федерации, в первую очередь — Указа Президента РФ № 309 [1] и Жилищного кодекса РФ [2].

Теоретическую базу составили данные электронного сервиса ДОМ.РФ [3], аналитические материалы по развитию рынков ипотеки и жилищного строительства [5], а также публикации, посвященные сравнению рынков арендного жилья в России и Европе [4].

В работе использован сравнительный анализ налоговых ставок на аренду жилья в различных странах [6], а также статистические данные о доле арендного жилья в жилищном фонде России и европейских государств [4, 5].

Результаты

Ресурс ДОМ.РФ [3] предоставляет несколько типов аренды жилья: коммерческая корпоративная, студенческая и льготная.

1. Коммерческая аренда. Арендное жилье (квартиры и апартаменты) с качественной отделкой, мебелью и бытовой техникой в арендных домах с хорошей транспортной доступностью и инфраструктурой. Жилье предлагается в аренду гражданам на рыночных условиях. Общий объем фонда арендного жилья составляет 143 тыс. м² застройки, 2789 квартир и апартаментов в 9 проектах в 3 регионах: Москва, Воронеж и Екатеринбург [3].

2. Корпоративная аренда от сервиса ДОМ.РФ позволяет обеспечить сотрудников предприятий комфортным жильем рядом с местом работы на прозрачных условиях аренды. Это эффективный инструмент привлечения и удержания высококвалифицированных кадров. Общий объем фонда корпоративного жилья составляет 453 тыс. м², 9529 квартир и апартаментов в 10 проектах в 7 регионах [3].

3. Пилотный проект по программе «Студенческая аренда» реализуется с июля 2021 года на базе арендного дома «Амурская» в Москве совместно с НИУ «Высшая школа экономики». Это сервисная модель размещения учащихся, которая позволяет студентам самостоятельно выбирать оптимальный вариант проживания исходя из собственных предпочтений и возможностей. Объем такого жилья составляет 186 квартир, 1 проект в Москве [3].

4. Льготная аренда. ДОМ.РФ сотрудничает с регионами в части развития рынка арендного жилья, в том числе создания проектов льготной аренды, нацеленной на поддержку категорий граждан, важных для субъекта. Использование программы льготной аренды ДОМ.РФ позволяет: обеспечить комфортным жильем отдельные категории граждан, которым недоступна ипотека; повысить лояльность к региону при привлечении высококвалифицированных специалистов из других субъектов РФ; сформировать позитивный новостной фон для субъекта Российской Федерации. Например, в Воронеже проект «Современник», где 20% квартир сдается по сниженным ценам за счет субсидий из регионального бюджета работникам здравоохранения, образования, спорта [3].

Арендное (наемное) жилье на примере г. Москвы. На территории г. Москвы по данным сервиса ДОМ.РФ [3] под арендное (наемное) жилье определены 7 объектов. Средняя стоимость жилья: студии — от 54 тыс. руб., 2-комнатные квартиры — от 72 тыс. руб., 3-комнатные квартиры — от 90 тыс. руб. В портфеле арендных проектов сервиса ДОМ.РФ средний срок экспозиции сейчас не превышает 14 дней (при среднем показателе 20 дней по Москве), а заполняемость остается стабильно на уровне 97-99% [3].

Основные характеристики арендного жилья от ДОМ.РФ:

- Комиссионные платежи отсутствуют. При заселении — первый месяц аренды и страховой депозит в размере одного месяца аренды, который можно разбить на 3 платежа.

- Жилье укомплектовано всей необходимой техникой и мебелью для комфортного проживания: шкафы, кровати и тумбочки, диван, обеденная группа, письменные столы, встроенная кухня, телевизор, варочная панель, духовой шкаф, холодильник, стиральная и посудомоечная машины, кондиционер.

- В ежемесячную арендную плату входят услуги: круглосуточная консьерж-служба, круглосуточная охрана, круглосуточная служба диспетчеризации, техническое обслуживание здания, вывоз снега, мусора, уборка мест общего пользования и прилегающей территории [3].

Проблематика, выявленная в ходе парламентских слушаний в Совете Федерации:

1. Недостаточность средств региональных бюджетов для самостоятельного развития рынка арендного жилья некоммерческого и социального использования.

2. Отсутствие системных мер поддержки застройщиков, осуществляющих строительство арендного жилья, и связанное с этим отсутствие у инвесторов мотивации на строительство арендного жилья в связи с длительными сроками окупаемости проектов (примерная окупаемость арендного жилья социального использования составляет более 30 лет, коммерческого использования — 5-6 лет).

3. Сложность получения льготных условий кредитования в целях строительства арендного жилья.

4. Достаточно жесткие нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, не позволяющие использовать в качестве наемного жилья не целый дом, а один или несколько подъездов в нем, а также находиться наемному дому в собственности нескольких лиц.

5. Высокий уровень налога на недвижимость для владельцев арендного (наемного) жилья, предоставляющих жилые помещения в долгосрочную аренду (наем).

6. Высокая конкуренция с теневым рынком арендного (наемного) жилья, собственники которого, получившие жилье в собственность в рамках приватизации, не платят за это налоги.

Предложения Совета Федерации по решению выявленных проблем:

1. Предусмотреть поддержку как для застройщиков (софинансирование проектов, налоговые льготы, субсидирование ставки по кредитам, а также выпадающих доходов), так и для граждан-нанимателей (предоставление адресных субсидий на аренду жилья гражданам с низким доходом).

2. Проработать вопрос создания действенных механизмов проектного кредитования застройщиков в целях строительства арендного жилья, а также их последующего ипотечного кредитования для погашения проектного кредита или приобретения арендного дома.

3. Рассмотреть направление корректировки положений жилищного законодательства по формированию более гибких условий строительства и последующей эксплуатации арендного жилья.

4. Об определении (создании) государственного оператора по строительству арендного жилья некоммерческого и социального использования (наемных домов социального использования) с наделением его полномочиями по финансированию (предоставлению займов) с использованием облигаций.

5. О предоставлении имущественного налогового вычета семьям, снимающим жилье длительный период (более года) по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, для которых недоступна ипотека.

Сравнительный анализ рынков арендного жилья в России и Европе.

С 2016 года по настоящий момент сервис ДОМ.РФ работает по нескольким направлениям аренды жилья: коммерческой, корпоративной, льготной (для отдельных категорий граждан) и студенческой. Сейчас в портфеле компании 74 проекта в 19 регионах России. Всего профинансировано строительство более 21,4 тыс. квартир и апартаментов с современной отделкой, мебелью и техникой общей площадью более 1 млн кв. м. Суммарный объем инвестиций превышает 130 млрд рублей [3].

Рынок арендных отношений, как в России, так и за рубежом, имеет много особенностей. Рынок аренды жилья более развит в европейских странах по сравнению с Россией. В России данный вид жилья еще развивается, в то время как в Европе он уже полностью состоялся. В настоящий момент в Берлине доля арендного жилья составляет 89%, в Женеве — 95%, в Амстердаме — 86%, в Вене — 76%, в Париже — 54%, в Стокгольме и Хельсинки — по 46%, в Лондоне — 42%, Швейцария — 71% и Германия — 58% [4]. Лидером в сфере доходных домов в Европе считается Германия. В России на 2017 год доля многоквартирного арендного жилья от жилищного фонда составляет 10% [5].

Налог на аренду в Российской Федерации составляет 13%. Но большинство арендодателей не платят его, и весь их «бизнес» проходит в тени. За рубежом налоговая ставка намного выше, чем в России. К примеру, в Швеции ставка варьируется от 51 до 61%, во Франции — 45-59%, в Великобритании — 40-50%, США — 35-39%, Германии — 44-57% [6]. Однако институт аренды в Европе все еще на высоком уровне в связи с тем, что данную ставку можно уменьшить за счет государственных льгот.

Заключение

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

1. В условиях повышения ипотечных ставок и снижения доступности льготных ипотечных программ развитие альтернативных способов

предоставления жилья, таких как наемное жилье, является оптимистичным механизмом обеспечения жильем граждан нашей страны.

2. Сервис ДОМ.РФ демонстрирует успешный опыт развития рынка арендного жилья в России, предлагая коммерческую, корпоративную, студенческую и льготную аренду. На текущий момент профинансировано строительство более 21,4 тыс. квартир и апартаментов общей площадью более 1 млн кв. м с суммарным объемом инвестиций свыше 130 млрд рублей [3].

3. Сравнительный анализ с европейскими странами показывает, что доля арендного жилья в России (10%) значительно ниже, чем в Германии (58%), Швейцарии (71%) и других европейских государствах [4, 5]. Это свидетельствует о значительном потенциале для развития рынка наемного жилья в России.

4. Для дальнейшего развития рынка наемного жилья необходимо решить ряд проблем: недостаточность региональных бюджетов, отсутствие системных мер поддержки застройщиков, сложность получения льготных кредитов, высокий уровень налога на недвижимость и высокую конкуренцию с теневым рынком.

5. Перспективными направлениями государственной жилищной политики являются: предоставление налоговых льгот застройщикам, субсидирование ставок по кредитам, создание государственного оператора по строительству арендного жилья, а также предоставление имущественного налогового вычета семьям, снимающим жилье длительный период.

Таким образом, развитие рынка наемного жилья в России требует комплексного подхода, включающего корректировку жилищного законодательства, создание действенных механизмов проектного кредитования и системных мер поддержки как застройщиков, так и граждан-нанимателей.

Использованные источники:

1. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» // Собрание законодательства РФ. – 13.05.2024. – № 20. – Ст. 2624.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть I). – Ст. 14. – Ст. 91.16.
3. Арендные дома от ДОМ.РФ: официальный сайт. – Москва. – URL: <https://xn--80aald4bq.xn--d1aqf.xn--plai/> (дата обращения: 04.10.2024). – Текст: электронный.
4. Арендное жилье в Европе и Беларуси: сравнение опыта. – Текст: электронный // Zagrandom.by: интернет-издание. – URL: <http://zagrandom.by/ru/articles/arendnoe-zhile-v-evrope-i-belarusi-sravnenie-opyta> (дата обращения: 04.10.2024).
5. Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства 2000–2017 гг. – Текст: электронный // ДОМ.РФ: официальный сайт. – URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 04.10.2024).
6. Налоги в мире. – Текст: электронный // Worldtaxes.ru: интернет-издание. – URL: <http://worldtaxes.ru/nalogi-v-mire/> (дата обращения: 04.10.2024).