

УДК 336.02 DOI: 10.14451/1.238.182

Проблемы развития рынка арендного жилья в России*

© 2024 **Пирогова Татьяна Викторовна**

Заместитель декана по связям с российскими и международными партнерами Финансового Факультета, доцент Кафедры страхования и экономики социальной сферы, кандидат экономических наук, доцент. Финансовый университет при Правительстве РФ.

E-mail: TaVPirogova@fa.ru

© 2024 **Чернявский Андрей Павлович**

Заместитель генерального директора Владимирского городского ипотечного фонда, доцент Кафедры страхования и экономики социальной сферы, кандидат экономических наук.

Владимирский городской ипотечный фонд, Финансовый университет при Правительстве РФ.

E-mail: apchernyavskij@fa.ru

Ключевые слова: аренда жилья, доступность жилья, оценка доступности жилья, рынок арендного жилья, арендная недвижимость, аренда жилья с правом выкупа, лизинг жилья.

Статья подчеркивает важность решения жилищного вопроса через содержание ряда стратегических документов общегосударственного уровня. Данное исследование раскрывает проблемы развития рынка арендного жилья в России, включая причины его функционирования в «серой зоне». Приводятся риски участников арендных отношений, преимущества и недостатки арендного жилья. Проведен сравнительный анализ альтернативных операций с недвижимостью на рынке арендного жилья.

В фокусе наиболее острых социальных проблем российского общества остается жилищный вопрос. Вопрос приобретения собственного жилья или его аренда для подавляющей части российских семей весьма актуален и не зависит напрямую от политического курса и текущего состояния экономики.

Для решения жилищных проблем применяется различный инструментарий. Многочисленные публикации ученых, практиков, экспертов, в том числе результаты исследований, проводимых

Финансовым университетом по заказу Правительства РФ в предыдущем 2023 году [2–4; 12–14], подтверждают тезис о том, что, несмотря на ряд предпринимаемых усилий со стороны органов власти, общая доступность жилья для граждан России остается очень ограниченной.

На фоне продолжения предпринимаемых органами власти различных уровней мер по повышению доступности жилья с целью приобретения в собственность последнего не менее актуальным в повестке настоящего времени выступа-

*Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета. (P)

ет вопрос альтернативных вариантов решения жилищного вопроса, а именно развитие рынка арендной жилой недвижимости.

Важно помнить, что жилищная политика в целом и в том числе по созданию и развитию арендного жилья социального и коммерческого использования тесно сопряжена с демографической политикой. Острые проблемы демографии также на протяжении длительного времени обсуждаются на самом высоком уровне и с чрезвычайной важностью вновь были подчеркнуты Президентом Российской Федерации в Послании 2024 года [8].

Безусловно, жилье является главным из материальных благ для любого человека. Если рассматривать его как фактор рождаемости, то очевидно, что он не является самым главным, но одним из наиболее существенных, влияющим на принятие решения о расширении семьи и обеспечении ее комфорта. Неоспоримая связь решения жилищного вопроса и демографической проблемы явствует из содержания приоритетных национальных проектов «Жилье и городская среда» [10], «Демография» [7].

Кроме того, повышение комфортности и доступности жилья среди иных задач четко прописано в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной Правительством Российской Федерации в 2022 г. [9].

Одна из ключевых целей Стратегии – обеспечение доступности приобретения, строительства или аренды жилья не менее чем двум третям (67%) граждан страны [9]. Для достижения указанной стратегической цели предусмотрено решение множества задач, среди которых акцент делается на арендное жилье:

1. активное формирование и развитие рынка арендного жилья;
2. использование механизмов комплексного развития территорий для строительства жилищного фонда социального использования и арендного жилья на земельных участках,

предоставленных публично-правовой компанией «Фонд развития территорий».

3. развитие института арендного жилья при расселении аварийного жилищного фонда;
4. расширение механизмов использования средств Фонда национального благосостояния, в том числе на реализацию проектов по строительству арендного жилья;
5. строительство жилищного фонда социального использования и арендного жилья;
6. расширение мер жилищной поддержки граждан, в том числе через инструмент долгосрочной аренды жилых помещений в качестве одного из способов решения жилищного вопроса.

Таким образом, изложенное подтверждает необходимость и важность проведения исследования факторов, влияющих на состояние и развитие рынка арендного жилья, оценки показателей, характеризующих его функционирование, на состояние инструментария, используемого органами власти в рамках достижения целей национального развития и индикаторов национальных проектов.

Далее коротко остановимся на факторах, которые оказывают влияние на рынок арендного жилья.

Во-первых, существенное влияние оказывает внешняя и внутренняя трудовая миграция (между регионами, областями, городами, селами и т.п.), которая по временному критерию может быть безвозвратной (постоянной) и возвратной (временной). Данная категория граждан часто нуждается в арендованном жилье, поскольку отсутствует возможность купить собственное жилье сразу после переезда.

Во-вторых, рост населения на отдельно взятых территориях является фактором роста спроса на арендуемое жилье.

В-третьих, развитие городов (особенно мегаполисов и их городов-спутников) обычно привлекает больше людей, ищущих работу и/или образование, что увеличивает спрос на арендуемое жилье.

В-четвертых, государственная политика может оказать влияние на развитие арендного жилья путем регулирования цен на недвижимость, условия кредитования, предоставления субсидий или других мер поддержки.

В-пятых, технологический прогресс. Новые технологии могут сделать арендуемое жилье более доступным и удобным для пользователей, например, благодаря использованию онлайн-платформ для поиска жилья.

В-шестых, негативное изменение образа жизни в обществе – увеличение числа одиноких людей или временных рабочих мест влекут изменение спроса на арендуемое жилье.

К сожалению, рынок аренды жилья в России является недостаточно цивилизованным, и значительная его часть функционирует в «серой зоне». Под этим понимается то, что некоторые аспекты этого рынка не полностью соответствуют требованиям национального законодательства. Это может происходить по разным причинам, основные из которых представлены на ниже.

Причины функционирования рынка арендного жилья в «серой зоне»:

- Отсутствие прозрачности. Арендодатели и арендаторы могут предпочитать неофициальные сделки, чтобы избежать уплаты налогов или соблюдения определенных правил и норм. Например, арендодатель может не регистрировать договор аренды, чтобы избежать уплаты налога на доходы физических лиц.
- Нежелание платить налоги. В некоторых случаях арендодатели предпочитают скрывать свои доходы от аренды, чтобы избежать налогообложения.
- Сложности с регистрацией. Процесс регистрации договора аренды может быть сложным и дорогостоящим, особенно если речь идет о долгосрочной аренде. Это может отпугнуть арендодателей от официальной регистрации сделок.
- Недостаточное регулирование. Законодательство в области аренды жилья либо система

администрирования может быть недостаточно развитой или неполной, что создает пространство для «серых» практик.

- Традиции и культура. В отдельных регионах России традиционные методы аренды жилья (например, сдача комнат в квартире) могут существовать вне формального правового поля.
- Иные.

Преимущества и недостатки арендного жилья, а также риски участников арендных отношений (собственников и арендаторов):

Преимущества арендного жилья:

- Гибкость. Арендатор не привязан к одному месту на длительный срок. При необходимости возможен переезд.
- Минимум финансовых обязательств. Аренда требует меньше финансовых вложений (отсутствует первоначальный взнос существенной суммы).
- Минимум ответственности. Как правило, собственник несет ответственность за обслуживание и ремонт недвижимости.
- Свобода выбора. Не только территориально, но и по типу и площади жилья в зависимости от потребностей и возможностей.

Недостатки арендного жилья:

- Отсутствие инвестиций стоимости. Арендные платежи не являются инвестициями. Арендатор не имеет выгоды от роста стоимости жилья.
- Ограничения по изменению жилья. Нет возможности без согласия собственника что-то изменить/улучшить согласно личным предпочтениям.
- Риск повышения арендной платы. Собственник вправе повышать стоимость аренды согласно условиям договора.
- Риск выселения. Как правило, в договоре указан срок, за который собственник предупреждает и просит освободить жилье.
- Иные риски. Ограничения по гражданству, наличию домашних животных и т.п.

Риски участников арендных отношений:

Риски собственника (арендодателя):

- Финансовые потери: Собственник может столкнуться с финансовыми потерями, если арендатор не выплачивает арендную плату вовремя или вообще отказывается платить.
- Повреждение имущества: Арендатор может повредить имущество собственника, что потребует дополнительных расходов на ремонт.
- Юридические проблемы: Если договор аренды не был правильно оформлен или содержит ошибки, то это может привести к юридическим проблемам и спорам между сторонами.
- Потеря дохода: Если арендатор покидает помещение до окончания срока договора, собственник может потерять доход от арендной платы.

Риски арендатора:

- Несоблюдение условий договора: Собственник может нарушить условия договора, например, повышая арендную плату или ограничивая использование помещения.
- Плохое состояние недвижимости: Перед подписанием договора арендатор должен убедиться, что недвижимость соответствует его потребностям и находится в хорошем состоянии.
- Риск выселения: Если арендатор не выполняет свои обязательства по договору, собственник может принять решение о его выселении.
- Дополнительные расходы: Арендатор может столкнуться с дополнительными расходами, такими как коммунальные платежи или оплата ремонта.

Отметим, что на рынке арендного жилья могут осуществляться различные сделки: традиционная аренда жилья, аренда жилья с последующим выкупом, лизинг и др.

Рассмотрим особенности непопулярной аренды с правом последующего выкупа жилья. Такие сделки мало распространены в РФ, поскольку указанный способ реализации жилья редко выгоден собственнику. Полную сумму за квартиру

он сможет получить через несколько лет, а указанная в момент заключения договора аренды выкупная цена представляет собой риск упущенной выгоды (квартира спустя время может иметь гораздо более высокую стоимость).

В результате собственники жилья предпочитают сдавать жилье в аренду или наем без права выкупа, а когда возникает необходимость, реализуют ее по договору купли-продажи.

Тем не менее, учитывая различные риски и нюансы, рассмотрим случаи, когда обеим сторонам выгодна аренда с последующим выкупом.

Арендодатель заинтересован сдавать свое жилье в аренду с последующим выкупом, если оно обладает низкой ликвидностью, а собственник не заинтересован существенно снизить стоимость. Такой вариант аренды, к примеру, выгоден, если жилая недвижимость находится в отдаленном районе города, расположена на первом этаже многоквартирного дома или нет времени на поиск покупателя для продажи по рыночной цене.

Для арендатора дома/квартиры (будущего собственника) аренда с правом выкупа становится выходом в случае невозможности купить жилье за собственные средства или взять ипотеку (табл. 1).

К заинтересованным категориям граждан, как правило, относятся:

1. Граждане, имеющие стабильный, но не подтвержденный доход;
2. Заемщики с плохой кредитной историей;
3. Лица (например, пенсионеры), которым могут выдать кредит на короткий срок;
4. Граждане, имеющие служебное жилье или состоящие в очереди на жилищную субсидию, условием которой является отсутствие собственного жилья на момент ее получения.

Таким образом, в случае аренды с правом выкупа выбор жилья остается на усмотрение потенциального покупателя без необходимости его согласования с другими лицами или организациями. Кроме того, аренда с правом выкупа, если

Таблица 1. Сравнительный анализ сделок по аренде с последующим выкупом и ипотекой.

Наименование	Аренда жилья с последующим выкупом	Ипотека
Наличие первоначального взноса	Не обязателен	Обязателен
Начисление процентов	Нет, если не предусмотрено договором	Да
Возможность использования материнского капитала и жилищной субсидии	Да, если в результате сделки будет заключен договор купли-продажи	да
Официальное трудоустройство	Не требуется	Требуется
Необходимость страхования недвижимости	Не обязательно	Обязательно
Установление требований к приобретаемому жилью	Арендатор	Банк или целевая ипотечная программа
Проверка юридической чистоты недвижимости	Арендатор	Заемщик или банк
Правовое основание	Договор аренды	Договор купли-продажи
Возникновение права собственности на недвижимость	После оплаты выкупной стоимости или заключения договора купли-продажи	После оформления ипотеки, либо после сдачи квартиры застройщиком

иное не прописано в договоре, не подразумевает уплату процентов за пользование квартирой до полной оплаты выкупной цены. Общность аренды жилья с последующим выкупом с ипотекой состоит в том, что если ее результатом станет договор купли-продажи, то сохраняется возможность реализовать материнский (семейный) капитал и жилищную субсидию.

Отметим, что в настоящее время в банках отсутствуют программы кредитования аренды жилья с последующим выкупом. Альтернативой этому выступает аренда жилья за собственные средства и его дальнейшая покупка в ипотеку.

Есть другие схожие операции на рынке жилья, рассмотрим главные отличия. Например, аренда жилья с правом выкупа и покупка квартиры в рассрочку. Существенным отличием этих операций является то, что в первом случае договором-основанием является договор аренды, а во втором – договор купли-продажи жилого помещения. Другими словами, при купле-продаже в рассрочку нет необходимости вносить дополнительные средства в виде арендных платежей в период уплаты основного долга.

В случае с рассрочкой право собственности на

квартиру переходит к покупателю сразу после заключения договора купли-продажи, а продавец, по аналогии с ипотекой, становится залогодержателем квартиры до полного погашения долга. В то время как при аренде с последующим выкупом право собственности на жилье остается за арендодателем на весь срок действия договора аренды и переходит к арендатору только после оплаты всей выкупной стоимости квартиры.

Другой пример схожих операций – аренда квартиры с правом выкупа и лизинг. Лизинг – сделка, при которой арендатор (лизингодатель) покупает у третьего лица имущество и передает его в возмездное владение или пользование арендатору. В этом случае изначально гражданин, который хочет приобрести квартиру, обращается в лизинговую компанию или к инвестору для выкупа выбранного жилья у продавца, который, в свою очередь, выкупает квартиру и передает ее гражданину в аренду с возможностью дальнейшего выкупа. Существенным отличием лизинга от аренды квартиры с правом выкупа является то, что лизинг – это трехсторонняя сделка, где участвуют не только продавец квартиры и покупатель, но и лизинговая компания

либо инвестор в качестве посредника между ними. Лизинг жилья предполагает, что человек снимает жильё у владельца и одновременно выплачивает его стоимость. Таким образом, в конце срока лизинга он становится полноправным владельцем этой недвижимости.

Регламентацией такой сделки выступает Закон РФ № 164-ФЗ от 29.10.1998 «О финансовой аренде (лизинге)». Принципиальным отличием лизинга от аренды является то, что лизингодатель передает лизингополучателю приобретенное им, конкретное, выбранное лизингополучателем имущество.

Договор лизинга предусматривает установление:

1. аванса в размере от 0 до 49%, который вносится лизингополучателем;
2. ежемесячных платежей, которые могут быть как дифференцированными, так и аннуитетными;
3. выкупного платежа, после оплаты которого предмет лизинга переходит в собственность лизингополучателя.

Важно отметить, что предмет лизинга, то есть приобретаемое жильё, находится в собственности лизингодателя до внесения всех выплат и выкупного платежа.

Преимущества лизинга жилья [1]:

- в случае невозможности оплаты дальнейших платежей по договору, лизингополучатель, оставшись без жилья, чаще, в соответствии с судебными решениями, не будет еще и должником, что может стать основанием для банкротства, хотя сегодня этот аргумент спорный, потому что Верховный Суд высказался в защиту должников;
- во-вторых, оценка платежеспособности лизингополучателя и его кредитной истории более лояльна и в случае зависимости лизингодателя от кредитной организации и по его усмотрению может вообще не учитываться, в отличие от кредита и рассрочки, так как лизинговые компании не обязаны выполнять

требования регулятора, так как эта деятельность не является лицензируемой. При этом оценка кредитного рейтинга так или иначе происходит, так как фондирование лизинговых компаний реализуется чаще всего кредитными организациями. Одновременно стоит отметить, что сегодня лизинговые компании должны сообщать сведения в бюро кредитных историй, что следует из ст. 4 [Закона о кредитных историях](#) и [Положения Банка России №758-П](#). Перечень передаваемой лизингодателями информации аналогичен той, которую предоставляют кредитные организации.

Наконец, лизинг недвижимости значительно привлекательнее, чем аренда, так как каждый платеж, который хотя и будет больше, приближает лизингополучателя к оформлению квартиры в собственность и дает ему возможность в ней проживать на период выплат с большей правовой защитой, чем в случае аренды.

В настоящее время лизинговые сделки на рынке жилья не являются популярными. Анализ рынка по предоставлению услуг лизинга для приобретения жилой недвижимости провести не представляется возможным в силу отсутствия данных в открытых источниках, как следствия высоких ставок на рынке капиталов. К сожалению, в силу санкционной политики в отношении России и политики высоких ставок (ключевая ставка ЦБ составляет 19%) ипотека становится менее доступной, но оживления на рынке лизинга жилья пока тоже не наблюдается.

Единый сервис подачи заявок на лизинг, объединяющий 50 лизинговых компаний, сообщает, что «лизинг квартир для физических лиц оформить не сможем» [6].

Существует несколько причин, по которым девелоперам может быть неинтересно заниматься лизингом жилья. Во-первых, это связано с тем, что большинство людей предпочитают покупать жильё напрямую у застройщика или на вторичном рынке. Во-вторых, лизинг предполагает более высокие ежемесячные выплаты по сравнению с обычной арендой.

Тем не менее, плюсами приобретения квартиры в лизинг является большая доступность механизма в связи с менее жесткими критериями к оценке лизингополучателя по сравнению с ипотечным кредитованием, а также отсутствием необходимости искать поручителей и созаемщиков.

К важным преимуществам относится также возможность выбрать различные платежи, включая дифференцированные, с определенным интервалом. Наконец, отдельным категориям физических лиц будет интересно и то, что на период выплаты недвижимости не будет в реестре в собственности (например, в случае ожидания какой-то льготы).

Лизинг жилья имеет ряд, на первый взгляд, незаметных проблем. Остановимся на некоторых.

Расторжение договора может создать определенные риски для лизингодателя. Так, если лицо не планирует добровольно снимать себя и членов семьи с регистрационного учета в квартире (в случае, если лизингодатель разрешил такую регистрацию), то снятия с учета и выселения из такой квартиры придется добиваться через суд (п. 9 ст. 14 закона о лизинге).

Так, например, в соответствии с п. 2 ст. 13 закона о лизинге лизингодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора лизинга и возврата имущества в разумный срок в случаях, предусмотренных законодательством, законом о лизинге и договором лизинга.

К сожалению, на практике в связи с неоплатой договоров лизинга процесс выселения происходит гораздо быстрее, чем при расторжении договора ипотечного кредитования.

Лизинг недвижимости имеет перспективы, но сегодня является достаточно рискованной для физического лица сделкой. Однако в случае доработки законодательства при конструкции, когда лизингополучателем выступает физическое лицо, которое является априори менее защищенным, это может стать эффективным инструментом приобретения недвижимости, так

как лизинг не учитывает кредитную историю, не является лицензируемой деятельностью и регулятор в лице ЦБ не определяет заградительные критерии передачи жилья в лизинг.

В целом можно сказать, что лизинг жилья является довольно сложной формой финансирования для девелоперов и требует значительных затрат времени и ресурсов. Поэтому многие из них предпочитают работать с другими видами инвестиций, такими как строительство коммерческой недвижимости или жилые комплексы.

Вопрос аренды жилья могут помочь решить доходные дома, которые занимают важную нишу на рынке. Доходный дом (или наемный дом) – это многоквартирный дом, в котором все квартиры принадлежат одному физическому или юридическому лицу. Квартиры сдаются гражданам внаем на коммерческой основе [11]. Для России это явление не новое, так, например, в дореволюционный период около половины всей арендной недвижимости в российских городах относилось именно к этой категории. В начале XX века в Москве насчитывалось более 550 доходных домов. Доходные дома составляли 40% жилой недвижимости Москвы к 1917 году [5; 14].

Домовладельцы привлекали известных арендаторов, так как они были лучшей рекламой для доходного дома. У некоторых доходных домов была социальная ориентация, например, доходные дома для профессоров вокруг университета [15].

Виды современных доходных домов включают:

- многоквартирный дом;
- таунхаус;
- гестхаус (гостевой дом);
- мини-отель;
- хостел.

В современной России наемные дома получили «вторую жизнь». В последние годы во многих российских регионах стали появляться подобные проекты. Например, ДОМ.РФ с 2017 года развивает собственную Программу арендного жилья в городах-миллионниках. В 2021 г. в Москве

было уже 7 таких объектов, и еще 2 в Воронеже и Екатеринбурге. Жильцам предлагают комфортное жилье, широкий спектр услуг, который значительно шире, чем у обычных управляющих компаний, а также возможность круглосуточной коммуникации с арендодателем по любым вопросам, связанным с эксплуатацией жилья.

Компания ДОМ.РФ строит арендное жилье в разных городах России, в том числе в Новосибирске, Томске, Красноярске, Норильске и Омске.

Строительство первого арендного дома в Тюмени началось в 2023 г. Предполагается, что в доме будет более 200 квартир, которые жильцам передадут с отделкой, мебелью и бытовой техникой (это обязательное условие арендного проекта ДОМ.РФ). Основа концепции – продуманная инженерно-техническая часть проекта и социальная инфраструктура. Доступность к городской набережной, видовые квартиры с великолепными видами на реку, гармоничное расположение игровых и прочих функциональных зон общего пользования, как дополнительные уникальные преимущества проекта. По решению регионального правительства строительство арендного дома в Тюмени получило статус масштабного инвестиционного проекта.

В Иркутске до конца 2025 года планируют построить арендный дом, инвестор – ДОМ.РФ. В нем будет 217 квартир общей площадью 8,9 тыс. м² с отделкой, мебелью, бытовой техникой, сантехникой и предметами интерьера. Также предусмотрены помещения под бытовую инфраструктуру, парковочные места, озеленение прилегающей территории.

Таким образом, в России необходимо шире развивать цивилизованный рынок арендного жилья, в первую очередь – в целях качественного улучшения жилищных условий населения. Это позволяет решать вопрос обеспечения отдельной жилплощадью молодых семей и, сохраняя ценовую доступность жилья, одновременно предлагать гражданам современные квартиры с высококачественной отделкой, готовые к проживанию – с мебелью, бытовой техникой, а также с совре-

менными сервисами.

Возвращаясь к проблеме преобладания «серой зоны» на рынке арендного жилья, важно подчеркнуть, что для защиты интересов как собственника, так и арендатора, необходимо предпринять ряд необходимых мер и далее их совершенствовать:

1. Заключение договора аренды. Важно составить письменный договор аренды, который будет содержать все условия и обязательства сторон. Договор должен быть подписан обеими сторонами и содержать все необходимые данные (срок аренды, размер арендной платы, сумма залога, порядок оплаты, ответственность за повреждение имущества и т.д.). Долгосрочные договоры необходимо регистрировать. Собственнику следует помнить, что жильцы могут получить регистрацию в арендованной квартире и, если у них родится ребенок, он автоматически получает такую же регистрацию (при расторжении договора может возникнуть проблема с выпиской несовершеннолетнего ребенка из квартиры).
2. Страхование имущества. Собственнику рекомендуется застраховать свое имущество от возможных рисков порчи или кражи, досрочного выселения, незаселения жилой недвижимости. Это позволит ему получить компенсацию в случае возникновения проблем. Кроме того, страхование гражданской ответственности позволяет защитить интересы собственника, если его действия наносят вред третьим лицам. Применительно к страхованию жилья речь идет, например, о возгораниях и пожарах, заливе квартиры соседями, живущих этажом ниже, или страховании гражданской ответственности при ремонте. Страхование гражданской ответственности квартиры предусматривает возможность компенсации вреда, нанесенного как имуществу, так и здоровью или даже жизни соседей или их гостей. Речь в данной ситуации идет о непреднамеренном причинении ущерба, так как в случае умышленных действий стра-

ховая выплата не осуществляется.

3. Регулярная проверка состояния имущества. Собственник должен регулярно проверять состояние своего имущества и убедиться, что оно используется в соответствии с условиями договора.
4. Правильное оформление документов. При заключении договора аренды необходимо правильно оформить все необходимые документы, включая акт приема-передачи имущества и счета-фактуры.
5. Контроль за выполнением обязательств. Обе стороны должны контролировать выполнение своих обязательств по договору и своевременно информировать друг друга о любых изменениях или проблемах.
6. Обращение к юристу. Если возникают спорные ситуации или конфликты между собственником и арендатором, рекомендуется обратиться к юристу для консультации и помощи в разрешении конфликта.

Все перечисленные меры, бесспорно, важны для развития цивилизованного рынка аренды жилой недвижимости, но явно не достаточны для кардинальных перемен, способствующих достижению стратегических целей. Дополнительно нужно развивать инструментарий реализации государственной жилищной политики, в том числе государственно-частное партнерство (ГЧП) при строительстве арендного жилья, прежде всего, социального использования.

Примеры форм ГЧП в строительстве арендного

жилья социального использования могут включать:

1. Проектирование, строительство и эксплуатация объектов арендного жилья частными компаниями с участием государственных средств.
2. Создание совместных предприятий между государством и частными инвесторами для разработки и реализации проектов арендного жилья.
3. Предоставление льготных кредитов и субсидий частным застройщикам для строительства арендного жилья социального назначения.
4. Разработка и реализация программ поддержки арендного жилья социального использования, где государство и частный сектор сотрудничают для обеспечения доступности и качества жилья.

Таким образом, сформулированные выше риски участников рынка арендного жилья и сопутствующие проблемы его развития должны лечь в основу дальнейших мер федеральной и региональной политики формирования цивилизованного рынка арендного жилья социального и коммерческого использования, повышения его доступности, что служит целям национального развития и достижению индикаторов Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на долгосрочный период.

Библиографический список

1. Авдеева Е. Альтернатива ипотеке: преимущества и недостатки лизинга недвижимости. — URL: <https://www.klerk.ru/buh/articles/578680/> (дата обр. 10.09.2024).
2. Брызгалов Д. В. Социально доступное жилье в системе государственной поддержки граждан // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. — 2023. — № 6. — С. 137–149.
3. Грызенкова Ю. В., Семенюк А. Г., Цыганов А. А. Оценка российским населением доступности жилых новостроек в 2023 г. // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2024. — 3 (270). — С. 27–31.
4. Грызенкова Ю. В., Семенюк А. Г., Цыганов А. А. Самооценка гражданами России доступности жилья и способов его приобретения в 2023 году // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. — 2023. — № 6. — С. 119–136.
5. Доходный дом: как был устроен рынок аренды жилья в России до 1917 года. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/58d4d1cf9a7947b08201b19a?from=copy> (дата обр. 15.09.2024).
6. Единый сервис подачи заявок на лизинг. — URL: <https://ruslease.ru/service/lizing-kommercheskoj-nedvizhimosti/kvartira?ysclid=m13tunj01w457978432> (дата обр. 06.09.2024).

7. Национальный проект «Демография». – URL: <https://национальныепроекты.рф/projects/demografiya> (дата обр. 01.09.2024).
8. Послание Президента Федеральному Собранию. – URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/transcripts/messages/73585> (дата обр. 06.09.2024).
9. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р (ред. от 29.11.2023г.)
10. Федеральный проект «Жилье и городская среда». – URL: <https://национальныепроекты.рф/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda/zhile> (дата обр. 01.09.2024).
11. Центр информационной поддержки граждан. – URL: <https://спроси.дом.рф/questions/что-такое-dokhodnyy-dom/> (дата обр. 01.09.2024).
12. Чернявский А. П. Методика определения и вычисления показателя: «доля граждан, имеющих возможность приобрести социально доступное жилье с помощью собственных и заемных средств» // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2023. – № 6. – С. 92–118.
13. Чернявский А. П., Пирогова Т. В. Ипотечное жилищное кредитование с господдержкой как инструмент развития рынка социального доступного жилья в 2022–2023 годах // Вопросы экономики и права. – 2023. – № 181. – С. 15–21.
14. Чернявский А. П., Пирогова Т. В. Методы и инструменты повышения эффективности функционирования финансового механизма решения жилищных проблем в субъектах Сибирского федерального округа // Сибирская финансовая школа. – 2023. – 3 (151). – С. 42–56.
15. Что такое доходный дом? – URL: <https://спроси.дом.рф/questions/что-такое-dokhodnyy-dom> (дата обр. 10.09.2024).