

2. Митрофанова, Е.А. Управление персоналом: теория и практика. Аудит, контроллинг и оценка расходов на персонал / Е.А. Митрофанова. – М.: Проспект, 2015. – 80 с.

3. Оксинайд, К.Э. Управление персоналом: теория и практика. Управление социальным развитием и социальная работа с персоналом организации / К.Э. Оксинайд. – М.: Проспект, 2014. – 64 с.

4. Фалько, С.Г. Контроллинг для руководителей и специалистов / С.Г. Фалько. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 272 с.

УДК 332.14

ЭКОНОМИКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Д.И. Королькова, С.Н. Прядко

г. Белгород, Россия

Белгородский государственный

национальный исследовательский университет

В статье рассмотрены аспекты развития рынка арендного жилья, проведено исследование реализации пилотных проектов арендного жилья.

Ключевые слова: арендное жилье, жилищная сфера, развитие рынка недвижимости.

ECONOMIC-LEGAL REGULATION OF THE RENTAL MARKET

D.I. Korolkova, S.N. Pryadko

Belgorod, Russia

Belgorod state national research University

The article deals with the aspects of the rental housing market development, the study of the pilot projects of rental housing

Key words: rental housing, housing, real estate market development.

Решение жилищной проблемы, несмотря на пристальное к ней внимание со стороны правительства РФ, на протяжении многих лет остается актуальной для граждан нашей страны. Согласно исследованиям ДОМ.РФ, в России около 25 млн. семей хотят улучшить жилищные условия. Мероприятия по улучшению жилищной обеспеченности граждан, направлены в основном на поддержку приобретения жилья в собственность, с помощью механизма ипотечного жилищного кредитования. Однако для большинства граждан несмотря на положительные изменения, предпринимаемые со стороны правительства нашей страны в области решения жилищной проблемы, посредством ипотечного кредитования улучшение жилищных условий для большей части населения остается недоступным. Таким образом, пересмотр существующей стратегии обеспечения населения жильем является актуальным. Руководство нашей страны понимает необходимость перемен в настоящее время. В структуру госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» интегрируются приоритетные проекты «Ипотека и арендное жилье». Но на сегодняшний день цивилизованный и прозрачный рынок арендного жилья так и не сформировался [1].

В России же, по экспертным оценкам, на данный момент доля институционального арендного жилья составляет менее 8% от всего жилищного фонда. В мировой практике арендное жилье является наряду с ипотекой самым распространенным механизмом решения жилищного вопроса. Объем арендного жилищного фонда в зарубежных странах составляет более 30% (в Германии – более 50%, в США и Великобритании – 35%, а в крупных городах – еще выше, например в Нью-Йорке – 70%, в Берлине, по различным оценкам, – до 85%).

В России же рынок арендного жилья более чем на 95% представлен частными владельцами, находится в тени и характеризуется краткосрочными (до года) договорами аренды, до 11 месяцев. Однако спрос на аренду есть, только по официальным данным жилье арендуют около 5,7 млн. семей, общая площадь арендных квартир в частном секторе оценивается примерно в 260 млн. кв. м., и еще 8 млн. готовы переехать в наемные квартиры, чтобы улучшить свои жилищные условия поскольку большинство наших сограждан попросту не в состоянии позволить себе покупку квартиры или дома.

Неразвитость цивилизованного рынка аренды в России обусловлена низкой доходностью для инвестора, так при 5–6% годовых инвесторы не готовы вкладывать средства в проект со сроком окупаемости 10–15 лет. Для развития рынка наемного жилья необходимо на основе зарубежного опыта проработать возможные механизмы повышения экономической эффективности таких проектов с помощью налоговых льгот или грантов, коллективных инвестиций.

В нашей стране для развития арендного рынка жилья и поддержки застройщиков создан и функционирует Единый институт развития в жилищной сфере, который разработал механизм привлечения в такие проекты внешних инвесторов, за счет коллективных инвестиций [3].

На сегодняшний день реализован пилотный арендный комплекс «Лайнер» на Ходынском поле в г. Москве с помощью закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости – ЗПИФН «ДОМ.РФ». Цель фонда – это развитие цивилизованного рынка арендного жилья в России и формирование нового финансового продукта. Он позволит инвесторам получать текущий доход и защитит вложения от инфляции. Паи ЗПИФН «ДОМ.РФ» – это мало–рискованные инвестиции с ежеквартальным доходом от сдачи квартир и апартаментов в аренду и долгосрочным приростом стоимости пая за счет эффективного управления портфелем и роста стоимости недвижимости. В арендный фонд ДОМ.РФ, помимо «Лайнера», входят апартаменты в МФК MatchPoint в районе Кутузовского проспекта Москвы (завершение строительства – 2019 год) и квартиры в ЖК «Символ» в районе Лефортово (завершение строительства – 2020 год). В планах ДОМ.РФ – развитие программы стандартного арендного жилья в регионах РФ. В качестве приоритетных для развития рынка современного арендного жилья в ДОМ.РФ рассматривают 14 городов с населением около или более 1 млн. человек. Среди них – Санкт–Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Казань, Челябинск, Омск и другие.

В Белгородской области в рамках реализации Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 по итогам заседания Правительства Белгородской области 15 июля 2014 года Губернатором области дано поручение «Обеспечить заключение соглашений о строительстве и предоставлении в аренду для нужд населения области не менее 5% от вводимой площади жилья со всеми застройщиками многоквартирных жилых домов» и «Разработать и обеспечить реализацию на территории муниципальных образований области мероприятий («дорожную карту») по строительству и формированию фонда арендного жилья с увеличением доли ввода арендного жилья до 9,4% от общего ввода многоквартирного жилья в 2020 году».

Работы по созданию и развитию фонда арендного жилья уже начались. Государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014 – 2020 годы» в рамках мероприятия «Создание фонда арендного жилья» за 7 лет запланировано ввести 144,3 тыс. кв. м. арендного жилья. В целях реализации данного мероприятия департаментом совместно с органами местного самоуправления заключаются трехсторонние соглашения с застройщиками многоквартирного жилья о предоставлении корпоративными застройщиками не менее 5% от общего объема построенного многоквартирного жилья под сдачу в аренду для нужд населения области. За 2015 год ввод арендного жилья составил – 14,7 тыс. кв. м., 2016 году – 16,8 тыс. кв. м, в 2017 году – 18,7 тыс. кв. м. арендного жилья. Таким образом, работа в регионах по созданию цивилизованного арендного фонда началась [2].

Формирование рынка арендного жилья позволит не только решить жилищные потребности населения, но и повысить территориальную мобильность населения, обеспечить его занятость, а также поможет развитию новых производств. Кроме того, арендное жилье способствует:

- улучшению качества жизни: снижению транспортных издержек, за счет близости к работе, транспортной и развлекательной инфраструктуре;
- снижению затрат на ремонт и поддержание качества жилого помещения;
- для предприятий – это возможность привлечения редких и молодых специалистов;
- снижению рисков – аренда позволяет людям более свободно распоряжаться своим бюджетом, перебираясь в более дешевое жилье в трудные времена и в более комфортное – при увеличении дохода [4].

Однако успешное решение жилищной проблемы на основе развития арендного жилья связано с преодолением ряда трудностей, прежде всего, низкой привлекательности для инвесторов, и менталитетом граждан, желающим иметь жилье в собственности. В целях увеличения предложения на рынке наемного жилья возможно рассмотреть вопрос о предоставлении по данному продукту налоговых льгот для выравнивания ставки налога на имущество для юридических лиц и граждан, сдающих избыточные жилые помещения в наем. В связи с этим Единый институт развития в жилищной сфере будет проводить работу с органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Грант может быть предоставлен либо муниципалитетом, либо субъектом Российской Федерации, либо через ФЦП «Жилище» или какой-то иной федеральный ресурс. В результате, формирование и развитие рынка арендного жилья будет способствовать дальнейшему развитию во многих других отраслях экономики, поскольку активизация строительной отрасли, станет драйвером комплексного развития, как экономики регионов, так и всей страны в целом [3].

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 30.04.2013) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2010–2015 годы». [Электронный ресурс]. – Режим доступа URL: <http://base.garant.ru/12182235/>.

2. Vladimir A. Kalugin, Julia V. Lyschikova and Dmitriy N. Zaloznev Evaluation of the Tools of Ensuring the Housing Affordability В журнале «International Business Management» – 2015. – Volume 9. – Number 10. – P. 1177–1181 (индексируется в библиографической базе Scopus ISSN:1097–8135) Электронный доступ – <http://medwelljournals.com/abstract/?doi=ibm.2015.966.968>

3. Калугин В.А., Королькова Д.И. Жилищный лизинг как инструмент обеспечения доступности жилья в Белгородской области 2015. Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Экономика. Информатика. т. 35. № 13–1 (210):36–42.

4. Арендное жилье в России и АИЖК Электронный доступ – <https://oldwp.ahml.ru/rental-housing/>

УДК 332.14

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ КРИМИНАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ В РАМКАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕГИОНА

Н.О. Кулешова

г. Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Статья посвящена исследованию современных направлений деятельности ОВД в рамках противодействия криминализации экономики с целью обеспечения экономической безопасности региона.