

УДК 332.145

© Н. А. Хайдуков¹, О. Н. Баженова², 2016

¹ Вологодский государственный университет (ВоГУ), Россия
E-mail: Nikolai.Haydukov@yandex.ru

² Администрация города Вологды, Россия
E-mail: olgabazhenova11@gmail.com

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ «ГОРОД ВОЛОГДА»

В данной статье, на основании мониторинга рынка сдаваемого в аренду жилья, исследуются вопросы решения жилищной проблемы среди малообеспеченных слоев населения города Вологды. Авторами рассмотрены основные предпосылки, обуславливающие необходимость формирования рынка доступного арендного жилья.

Ключевые слова: рынок жилья, арендный жилищный фонд, муниципальное жилье, проект, наемный дом социального типа.

В настоящее время одним из приоритетных направлений социально-экономической политики в Российской Федерации является формирование рынка доступного жилья, значимость которого обусловлена, с одной стороны, остротой жилищной проблемы, поскольку результаты социологических исследований свидетельствуют о том, что более 60% россиян не удовлетворены своими жилищными условиями, с другой стороны — невысоким уровнем доходов значительной части населения.

Уровень обеспеченности населения доступным жильем в значительной степени определяет социальное благосостояние граждан, качество жизни, конкурентоспособность территории для привлечения и закрепления высококвалифицированных кадров, влияет на экономическую активность населения.

Однако число семей, не имеющих собственного жилья, растет; отсутствие доступного жилья на рынке заставляет население длительное время оставаться на учете нуждающихся в жилых помещениях, арендовать жилье в частном секторе с минимальными гарантиями и не решает жилищную проблему. Это создает социальную напряженность в обществе, ведет к увеличению числа нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Анализ различных подходов в решении жилищной проблемы в муниципальных образованиях показал, что несмотря на создание основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов способен ограниченный круг семей с уровнем доходов выше среднего. Основная причина сложившейся ситуации — это низкая доступность долгосрочных ипотечных жилищных кредитов и высокий уровень рисков и издержек на рынке жилья.

Цель работы — исследовать современное состояние рынка социального жилья и обосновать создание института найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, который займет промежуточное положение между социальным наймом и арендой жилья по рыночным ценам, а также позволит обеспечить социальным жильем граждан, имеющих невысокий уровень дохода, и облегчить их ожидание в списках очередности.

Предмет исследования — решение жилищных проблем горожан за счет формирования некоммерческого жилищного фонда на территории муниципального образования «Город Вологда» и развития рынка доступного арендного жилья.

Объектом исследования является муниципальное образование «Город Вологда».

Правовые основы для формирования арендного жилищного фонда были заложены в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», распоряжении Правительства Российской Федерации от 29 августа 2012 г. № 1556-р «Об утверждении перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» [1].

Развитие рынка доступного арендного жилья может стать еще одним из перспективных направлений в решении проблемы обеспечения граждан комфортным жильем на территории муниципального образования «Город Вологда». С учетом низкого экономического потенциала города, ограниченных возможностей городского бюджета и дефицита муниципального жилищного фонда, арендное жилье может стать тем инструментом, который позволит обеспечить:

1) наличие резерва жилых помещений, доступных для найма отдельным категориям граждан;

2) наличие выбора для граждан между приобретением жилья в собственность, коммерческой арендой и арендой жилья по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Актуальность этого вопроса подтверждается сегодня тем фактом, что, несмотря на создание основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов способен ограниченный круг семей с уровнем доходов выше среднего.

Основным критерием для определения уровня жизни работающего населения является среднемесячный размер заработной платы, который растет в последние годы. Среднемесячная заработная плата по итогам 2015 года, начисленная работникам крупных и средних организаций города Вологды, составила 31 498 руб., что выше уровня 2014 года на 2,1% (рис. 1). В свою очередь, для другой группы населения, граждан пожилого возраста, главным показателем благосостояния является величина назначенного пенсионного обеспечения. Благодаря ежегодной индексации пенсионных выплат средний размер пенсии в Вологде составил 12 827 руб. [2].

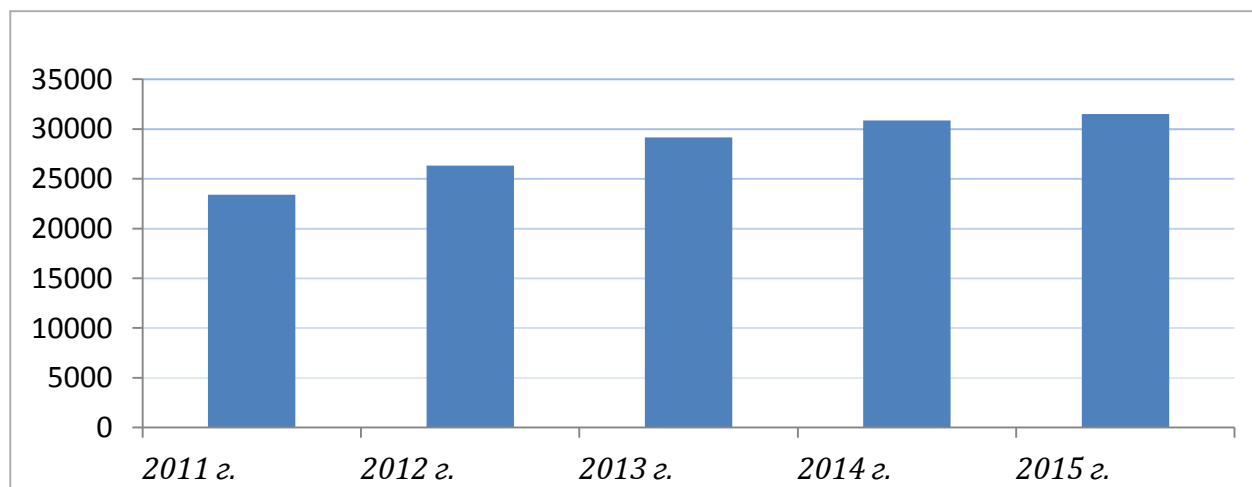


Рис. 1. Динамика средней заработной платы в городе Вологда, руб.

Примечание. Диаграмма составлена авторами по данным Вологдастата [3].

Несмотря на то, что за последние годы реальные денежные доходы населения увеличились, приобретение и строительство жилья с использованием рыночных механизмов по-прежнему остаются доступными лишь ограниченному кругу семей.

Еще одной причиной сложившейся ситуации является низкая доступность долгосрочных ипотечных жилищных кредитов и высокий уровень рисков и издержек на рынке жилья.

На территории города Вологды рынок коммерческого найма жилья в настоящий момент представлен в большом объеме жилыми помещениями, находящимися в собственности жителей. Из года в год растет удельный вес жилья, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц. Так, в 2015 году он составлял 94,6% (7,1 млн кв. м), на начало 2016 года – 95,2% (7,3 млн кв. м) [3].

Проведенный нами мониторинг рынка сдаваемого в аренду жилья в городе Вологде показал достаточно высокую рыночную стоимость объектов недвижимости, предлагаемых в аренду на длительный срок. При этом стоимость аренды жилых помещений зависит от района города, благоустройства дома и комплектации квартир. Цены установились в следующем диапазоне:

– однокомнатные квартиры стоимостью 10,0-15,0 тыс. руб. в месяц;

– двухкомнатные квартиры стоимостью 12,0-20,0 тыс. руб. в месяц.

Развитие рынка доступного арендного жилья позволит создать «здоровую» конкуренцию на рынке арендного жилья и впоследствии может привести к снижению стоимости аренды жилых помещений.

Формирование некоммерческого жилищного фонда, который займет промежуточное положение между социальным наймом и арендой жилья по рыночным ценам, может стать эффективным механизмом, способным обеспечить решение проблемы улучшения жилищных условий населения и позволит:

– частично решить жилищный вопрос отдельных групп населения, в первую очередь – состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и изъявивших желание арендовать такое жилье;

– активизировать трудовую мобильность, что приведет к уменьшению дефицита высококвалифицированных специалистов в основных отраслях экономики;

– снизить стоимость аренды коммерческой недвижимости.

Формирование рынка доступного арендного жилья в муниципальном образовании «Город Вологда» ориентировано на удовлетворение жилищных потребностей граждан с невысоким уровнем доходов, которые не могут себе позволить купить жилье по рыночным ценам по причине недоступности для них ипотечного кредитования (например, работники бюджетной сферы; молодые и неполные семьи; многодетные семьи; семьи, проживающие в аварийном жилищном фонде). Также нанимателями в домах из

некоммерческого жилищного фонда могут стать семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, которые не могут купить жилье, но при этом не являются малоимущими.

В первую очередь необходимо обратить внимание на семьи, вставшие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в администрации города Вологды до 1 марта 2005 года и не признанные малоимущими. Это и педагоги, и медицинские работники, и многодетные семьи, и семьи, проживающие в аварийном жилищном фонде, а также молодые семьи, жилье которыми еще не нажито, а их доход не позволяет им купить недвижимость. В результате опроса очередников установлено, что порядка 300 семей, что составляет около 10% от общего количества семей, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях и не признанных малоимущими, рассмотрели бы возможность улучшения жилищных условий путем аренды жилья.

Администрация города Вологды комплексно подходит к решению вопроса улучшения жилищных условий очередников, реализуя соответствующие муниципальные программы [4] по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, обеспечению жильем молодых семей, осуществляя полномочия по реализации жилищных прав инвалидов, ветеранов боевых действий, ветеранов Великой Отечественной войны, обеспечивая многодетные семьи земельными участками, специализированным жилищным фондом работников муниципальных бюджетных учреждений, предоставляя жилые помещения отдельным категориям очередников исходя из возможностей бюджета города Вологды. Несмотря на проводимые мероприятия и явную динамику по ежегодному сокращению списков очередности, очередь на жилье существует, и данный факт требует разработки и принятия дополнительных мер, направленных на улучшение жилищных условий горожан, состоящих на учете (рис. 2) [3].

Таким образом, при строительстве наемных домов следует ориентироваться, в первую очередь, на граждан, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, но не относящихся к категории малоимущих, а также на работников бюджетных учреждений города.

21 июля 2014 года вступил в силу Федеральный закон Российской Федерации № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда со-

циального использования». Внесены изменения и в Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», согласно которым права органов местного самоуправления городского округа на решение вопросов, не отнесенных к вопросам местного значения городского округа, дополнены правом на предоставление гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством [5].

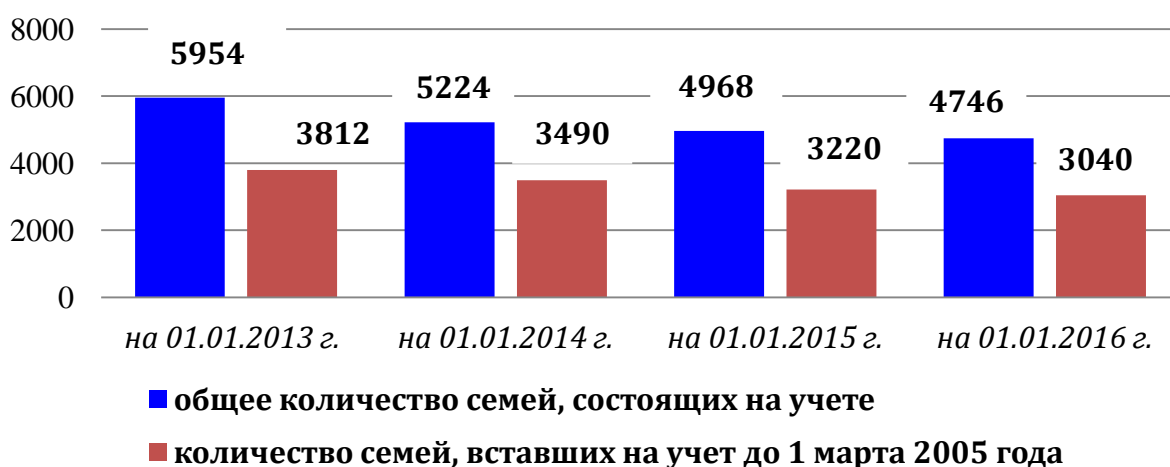


Рис. 2. Количество семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Наемный дом социального типа — это жилье муниципально-го или государственного фонда, предлагаемое в наем. Квартиры в таких домах могут предоставляться гражданам, признанным в определенном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Уровень благосостояния, который позволит человеку претендовать на квартиру в наемном доме, установлен региональными властями исходя из простого принципа: доход гражданина не должен позволять ему и членам его семьи приобрести жилье в собственность за счет собственных средств, кредита или займа. Причем определяться это будет исходя из цен на квартиры на территории муниципального образования, где он проживает.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может заключаться на срок от 1 до 10 лет.

Наниматель не сможет передавать жилье в поднаем, по договору безвозмездного пользования, обменивать и приватизировать его. В результате семьи, дожидаясь получения жилья в порядке очереди, смогут жить в наемном доме в комфортных условиях.

По данным Минстроя России [6], уже в 2017 году доля жилья в арендных домах от общей площади вводимого в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах в России, в целом составит порядка 7,4%, а в 2020 году — 9,4%.

На сегодняшний день ставка аренды однокомнатной квартиры в среднем по России составляет 13,5 тыс. руб. в месяц, двухкомнатной — 17,5 тыс. руб. В городе Москве и Московской области ставки намного выше. Средняя ставка аренды однокомнатной квартиры в Подмоскovie составляет уже 24,0 тыс. руб., а в Москве — 32,0 тыс. руб. в месяц.

Арендная плата в доходных домах должна стать ниже рыночной ставки в соответствующем регионе ориентировочно на 20% [5]. В городе Санкт-Петербург уже ведется строительство наемных домов — заявленный уровень арендных ставок за квартиру 6,0-7,0 тыс. руб. в месяц. Это почти в 3 раза ниже средней рыночной стоимости аренды жилья в Санкт-Петербурге [6].

В настоящее время на региональном уровне принято постановление Правительства Вологодской области от 2 ноября 2015 года № 918, в соответствии с которым дифференцированно для муниципальных образований Вологодской области установлен максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в зависимости от месторасположения наемных домов на территории муниципального образования, потребительских свойств, размера жилых помещений, уровня благоустройства с учетом коэффициентов дифференциации. Плата за наем в наемном доме рассчитывается с учетом расходов собственников на его строительство (покупку, реконструкцию), ремонт и прочих расходов. Так, максимальный размер платы в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения в городах Вологде, Череповце, Соколе, Великом Устюге установлен в размере 135 руб., в городских и сельских поселениях, сельских населенных пунктах — 121,5 руб. [9].

Таким образом, средняя ставка арендной платы в наемных домах в городе Вологде не будет превышать 4,6 тыс. руб. в месяц. В ценовом диапазоне это будет выглядеть следующим образом:

- квартира-студия — 3,6 тыс. руб. в месяц;
- однокомнатная квартира — 4,0 тыс. руб. в месяц;

— двухкомнатная квартира — 6,1 тыс. руб. в месяц.

Только в этом случае, граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, смогут позволить себе проживание в наемном доме. Такой уровень платы за наем меньше ежемесячных ипотечных платежей, если бы жилье приобреталось в кредит.

Приоритетными регионами для строительства наемных домов сегодня являются крупные города и городские агломерации, территории, нуждающиеся в притоке квалифицированных трудовых ресурсов. Уже реализованы пилотные проекты арендного жилья в Новосибирской, Нижегородской и Пензенской областях, Республике Алтай и др. (табл. 1) [7].

Таблица 1

Стоимость арендной платы в регионах Российской Федерации

<i>Регион</i>	<i>1-комнатная квартира, руб. в месяц</i>	<i>2-комнатная квартира, руб. в месяц</i>	<i>3-комнатная квартира, руб. в месяц</i>
Новосибирская область	7000	7500	8000
Нижегородская область	3050	5250	-
Республика Алтай	6750	8750	14 625
Пензенская область	5231	7068	10 295
<i>Средняя стоимость</i>	<i>5500</i>	<i>7140</i>	<i>10 970</i>

В целях реализации проекта доступного арендного жилья на территории муниципального образования «Город Вологда» рассматривается строительство наемных жилых домов как за счет средств застройщика, так и за счет средств городского бюджета.

С 1 марта 2015 года в действующее законодательство вступили в силу изменения, направленные в сторону строительства наемных домов, которые предусматривают [10]:

— возможность предоставления государственных или муниципальных земельных участков в аренду без проведения торгов лицу, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома;

— максимальный размер арендной платы за такой земельный участок не превышает размер земельного налога;

— договор аренды земельного участка заключается на срок действия договора об освоении территории, то есть на срок от 20 до 49 лет, одновременно с заключением договора об освоении территории;

— за счет минимизации стоимости аренды земельного участка уменьшаются затраты застройщика, что не только позволит ему быстрее завершить строительство, но и может привести к снижению стоимости проживания в наемном доме.

Кроме того, под строительство фонда наемного жилья можно задействовать земельные участки, которые высвобождены после расселения аварийного жилищного фонда, с целью их дальнейшего рационального использования.

Несмотря на вышперечисленные преимущества, учитывая, что земельный участок предоставляется победителю аукциона на право заключения договора на освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов фактически бесплатно, риск строительства наемных домов сегодня частными застройщиками состоит в том, что вложение денег в строительство такого дома предполагает длительный срок окупаемости. Такие дома не конкурируют на рынке со строительством домов «на продажу», которые окупаются быстрее. Кроме того, следует учесть, что на сегодняшний день в строительной индустрии в 90% случаев дома сдаются «под черновую отделку», т.е. застройщик не несет затраты на ремонт жилого помещения. При строительстве наемного жилья «под ключ» затраты застройщика возрастают примерно на 20%.

При строительстве (реконструкции) наемного жилого дома за счет средств бюджета города Вологды будут, во-первых, решены социальные задачи по улучшению жилищных условий граждан, во-вторых, многоквартирный дом будет принадлежать муниципальному образованию «Город Вологда» на праве собственности и в будущем сможет сам себя окупать от сдачи в аренду как жилых, так и нежилых помещений в доме.

Необходимо понимать, что на рынке жилья ценовую конкуренцию составляют частные наймодатели, и победить такую конкуренцию возможно только за счет превосходящего качества строительства с небольшим предложением цены. Поэтому обязательным условием будет бескомпромиссное применение самых современных технологий строительства и эксплуатации наемного дома. Строить необходимо и качественно, и быстро. Именно такой подход даст рыночные преимущества. Наемный дом должен обеспечить комплексное решение вопросов комфортного проживания

как в части оборудования жилых помещений, так и придомовой территории.

Таким образом, строительство наемных жилых домов социального типа является перспективным и рациональным направлением развития города и может послужить средством повышения уровня социального благополучия населения (в части повышения уровня доступности жилья), получения дополнительных доходов в бюджет через налогообложение, а также стать важным способом ликвидации жилищного дефицита и позволит:

- сформировать новые стандарты на рынке арендного жилья и ценовую доступность найма жилых помещений;
- установить стабильность правоотношений по найму;
- увеличить эффективность решения социальных задач в части обеспечения граждан жильем;
- сформировать условия для удобной и комфортной трудовой мобильности и трудовой миграции и решить кадровые задачи путем привлечения в города молодых квалифицированных кадров;
- создать условия для развития бизнеса, который одновременно смог бы решать и коммерческие задачи, и поддерживать решение государственных задач.

Литература

1. Документы системы ГАРАНТ. URL: <http://base.garant.ru/>.
2. Итоги социально-экономического развития муниципального образования «Город Вологда» за 2015 год. URL: http://proekt.vologda-portal.ru/sites/default/files/attach/itogi_ser_za_2015_god.pdf.
3. Официальная статистика: Вологдастат. URL: http://vologdastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/vologdastat/ru/statistic/.
4. Официальный сайт Администрации г. Вологды. URL: http://vologda-portal.ru/oficialnaya_vologda/.
5. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>.
6. Жилищная политика // Официальный сайт Минстроя России. URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/>.
7. РБК. Недвижимость. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/11/06/2014/562949991706379.shtml>.
8. Официальный сайт газеты «Деловой Петербург». URL: http://www.dp.ru/a/2015/05/21/Arenda_ot_zastrojshhika/.
9. Постановление Правительства Вологодской области от 2 ноября 2015 г. № 918 «Об установлении максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого по-

мещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований Вологодской области, порядка его установления, изменения и ежегодной индексации» (с последующими изменениями) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>.

10. Федоровская Т. С., Маслей С. Э. Наемный дом: особенности создания и правового режима // Вестник Омского университета. 2015. № 3 (44). С. 97-106.

*Статья поступила в редакцию 04.08.16 г.
Рекомендуется к опубликованию членом Экспертного совета
канд. экон. наук, доцентом Е. А. Кукольниковой*