

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ ЗА СЧЁТ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Даниил Дмитриевич Бахарев¹

Наталья Павловна Паздникова²

¹Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Пермский национальный исследовательский политехнический университет», кафедра государственного управления и истории, Российская Федерация, г. Пермь, e-mail: pazdnikovan@mail.ru

²Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Пермский национальный исследовательский политехнический университет», кафедра государственного управления и истории, Российская Федерация, г. Пермь, e-mail: pazdnikovan@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена основным направлениям современной государственной жилищной политики Российской Федерации. Цель – показать онтологию изучения жилищной сферы, и на примере российской практики продемонстрировать реализацию инструментов управления жилищной сферой с раскрытием ключевых проблем. В данной статье исследователи определили проблемы жилищной политики и предложили основные модели арендного жилья как одного из современных механизмов государственной жилищной политики в России, её эффективность. Оценена практика реализации программ федерального, регионального уровней по развитию строительства арендного жилья 20 регионов Российской Федерации. Авторами сделаны выводы о модернизации институциональной основы управления жилищной сферой. Выявлена главная проблема, которая до сих пор остаётся нерешённой ни на государственном уровне, ни со стороны частных застройщиков. Обозначены перспективы дальнейших исследований данной проблематики.

Ключевые слова: жилищная политика, стратегия, арендное жильё, жилищное законодательство, проекты АО ДОМ.РФ, государственные программы, модели арендного жилья.

Информация о финансировании: данное исследование выполнено без внешнего финансирования.

Для цитирования: Бахарев Д.Д., Паздникова Н.П. Управление жилищной сферой за счёт развития рынка арендного жилья. Государственное управление и право. 2024. № 3(03). С. 80-92.

HOUSING MANAGEMENT THROUGH THE DEVELOPMENT OF THE RENTAL HOUSING MARKET

Daniil Dmitrievich Bakharev ¹

Natalia Pavlovna Pazdnikova²

¹Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «Perm National Research Polytechnic University», Department of Public Administration and History, Russian Federation, Perm, e-mail: bakharev_pnpu_perm59@mail.ru

²Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «Perm National Research Polytechnic University», Department of Public Administration and History, Russian Federation, Perm, e-mail: bpazdnikovan@mail.ru

Abstract. The article is devoted to the main directions of the modern state housing policy of the Russian Federation. The purpose is to show the ontology of the study of the housing sector and, using the example of Russian practice, demonstrate the implementation of housing management tools with the disclosure of key issues. In this article, the researchers identified the problems of housing policy and proposed the main models of rental housing as one of the modern mechanisms of public housing policy in Russia, and its effectiveness. The practice of implementing programs at the federal and regional levels for the development of rental housing construction in 20 regions of the Russian Federation is evaluated. The authors draw conclusions about the modernization of the institutional framework for housing sector management. The main problem has been identified, which still remains unresolved neither at the state level nor on the part of private developers. The prospects for further research on this issue are outlined.

Keywords: housing policy, strategy, rental housing, housing legislation, projects of JSC DOM. Russian Federation, government programs, rental housing models.

Financing information: this research received no external funding.

For citation: Bakharev D.D., Pazdnikova N.P. (2024) Housing management through the development of the rental housing market. Public administration and law, 3(03), 80-92.

ВВЕДЕНИЕ

В условиях трансформации социально-экономической системы России жилищная сфера остается критически важным элементом обеспечения устойчивого развития и повышения качества жизни населения. Современная государственная жилищная политика, ориентированная на реализацию стратегических целей до 2030 года, требует поиска инновационных механизмов управления, среди которых ключевое место занимает развитие рынка арендного жилья.

Актуальность данного направления обусловлена рядом факторов. Во-первых, это наличие социально-экономических дисбалансов. Несмотря на активное развитие ипотечного кредитования и программ субсидирования, значительная часть населения, включая молодые семьи, трудовых мигрантов и граждан с низкими доходами, остается исключенной из системы доступного жилья. Формирование гибкого арендного рынка способно снизить нагрузку на бюджетные ресурсы, обеспечив временное жилье без

необходимости крупных единовременных затрат. Вторым фактором выступает урбанизация и мобильность трудовых ресурсов. Так, в соответствии со стратегией пространственного развития РФ до 2030 года, повышение мобильности населения является одним из условий экономического роста. Развитие долгосрочной аренды с регулируемыми ставками позволит оптимизировать миграционные потоки и снизить дефицит жилья в агломерациях. Третий фактор – стимулирование инвестиций в жилищное строительство. Внедрение моделей институциональной аренды (через специализированные фонды) создаст дополнительный спрос на новостройки, что соответствует целям нацпроекта «Жилье и городская среда» в части увеличения объемов ввода жилья. Также следует учитывать такой фактор, как снижение нагрузки на бюджет. Поскольку в условиях фискальных ограничений арендные механизмы представляют альтернативу прямому бюджетному финансированию строительства социального жилья, что особенно важно в контексте необходимости выполнения социальных обязательств государства.

Научный интерес к проблеме усиливается в свете необходимости разработки комплексной модели управления жилищной сферой, сочетающей рыночные механизмы с государственным регулированием. В стратегической перспективе до 2030 года развитие арендного жилья должно стать инструментом достижения сбалансированности жилищного рынка, что требует междисциплинарных исследований в области экономики, права и градостроительной политики.

Таким образом, совершенствование системы арендных отношений в жилищной сфере соответствует приоритетам долгосрочного развития РФ, направленным на обеспечение социальной стабильности, экономической эффективности и пространственной интеграции территорий.

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью исследования выступает определение проблем реализации жилищной политики РФ и обоснование использования основных моделей арендного жилья как одного из современных механизмов реализации государственной жилищной политики в России.

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Методология исследования проблем управления жилищной сферой включает комплексное применение общенаучных (классификации и систематизации, обобщения, логического и сравнительного анализа, индукции и дедукции) и специально-научных методов познания. Для изучения явлений в их постоянном развитии и взаимосвязи был применён диалектический метод. В качестве специально-научного метода исследования были применены формально-юридический и социолого-правовой методы.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИХ ОБСУЖДЕНИЯ

Основная проблема жилищной политики – проблемы недоступности приобретения жилья среди граждан. 2024 год стал переломным для жилищной отрасли и экономики в целом. Причина – сильная инфляция, которая вынуждена была отразиться на повышении ключевой ставки Центрального банка России до 21 % годовых и, как следствие, усугубила жилищные

проблемы вяло текущая стагнация в жилищной отрасли и увеличение количества жилищных проблем, связанных с приобретением и предоставлением жилья.

Изменение в валютных курсах, введение санкций, процентные ставки и общий уровень инфляции оказали значительное влияние на сокращение ввода жилья в эксплуатацию по итогам за 2024 год. Если в период 2020-2023 гг. наблюдались рекордные показатели ввода жилья (свыше 110 млн кв. м в 2023 году), то уже к концу 2024 года эти цифры составили лишь 107 млн кв. м. Сильнее всего ввод жилья сократился на 23,1 % на юге России и меньше всего показатель снизился на Урале (лишь на 2,2 %). Уже в первом квартале 2025 года ввод жилья снизился на 10 % (ввод жилья МКД снизился на 14 % и на 8 % снизилось ИЖС) за период январь-февраль 2025 года в сравнении с периодом 2024 года. Запуски новых проектов строительства также снизились на 13 %. Выдача ипотечных кредитов сократилась на 53 % в сравнении с периодом 2024 года (льготная ипотека сократилась на 57 %, семейная ипотека – на 17 %) [1]. Анализ ключевых показателей жилищной сферы показывает общую динамику ухудшения состояния жилищной ситуации. В ближайшее период не стоит ожидать улучшения ситуации на рынке строительства жилья.

Основные факторы, сдерживающие развитие жилищного сектора:

- инфляционное давление на фоне сложной глобальной экономической ситуации и внутренних макроэкономических показателей;
- сокращение программ с государственной поддержкой и замедление выполнения

показателей национальных проектов. Необходимо отслеживать возможные изменения в государственных программах и их влияние на рынок;

- рост ценообразования на строительные материалы из-за инфляции;
- нехватка специалистов в сфере строительства. Причиной является ужесточение миграционной политики и увеличение объектов строительства.

В 2024 году страну покинули порядка миллиона мигрантов из стран СНГ.

Для развития экономики очень важно устойчивое развитие строительной отрасли. Снижение основных факторов приводит к стагнации социально-экономического развития регионов и усилению социальной напряжённости из-за увеличения жилищных проблем.

Для развития государственной жилищной политики необходимо внедрять новые модели её управлением. Одной из перспективных моделей развития жилищного строительства является строительство арендного жилья от государства.

По мнению автора статьи, нынешняя жилищная политика нуждается в совершенствовании, в том числе в нормативном её сопровождении в части развития строительства арендного и социального жилья с привлечением ГЧП и МЧП в субъектах Российской Федерации и за счёт бюджета РФ, субъектов РФ. Одной из важнейших задач современной жилищной политики в РФ является обеспечение доступности приобретения и предоставления жилья для всех категорий граждан через строительство арендного жилья [2, с. 60-62].

Ключевым преимуществом арендного жилья является, прежде всего, то обстоятельство, что получение арендного жилья не требует внесения первоначального взноса, а для ряда социальных групп могут быть установлены льготные ежемесячные платежи. Вместе с тем существует возможность в дальнейшем воспользоваться правом выкупа жилья. Аренда жилых помещений с правом последующего их выкупа является более эффективным механизмом решения жилищных проблем населения, нежели ипотечное кредитование.

Создание цивилизованного рынка арендного жилья, формирование институциональной среды рынка арендного жилья признано одним из важнейших инструментов по обеспечению граждан качественным и доступным жильём. В последние годы появляются новые механизмы развития жилищной отрасли, которые способны обеспечить рост ключевых показателей жилищного строительства и повысить уровень доступности приобретения жилья для всех категорий граждан, один из таких механизмов – строительство этого самого арендного жилья. Комплексный подход к развитию доступного арендного рынка жилья в зарубежных странах подтверждает правильный курс Стратегии РФ по решению жилищной проблемы. На развитие строительства арендного жилья было акцентировано в «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года», но реализации такое развитие до 2023 года не получило [3]. Кроме этого, данный вопрос поднимался главой государства, так В.В. Путин, выступая с посланием

к Федеральному Собранию, предложил, кранее перечисленным инструментам государственной жилищной политики, начать строительство арендного жилья для сотрудников оборонно-промышленных предприятий (ОПК).

Мировые тенденции стремительно развиваются, и изменяются механизмы приобретения жилья. Как показывает опыт зарубежных стран, рынок жилищных услуг в своём большинстве имеет конкурентную природу, каждый потребитель услуг способен адаптироваться в постоянно меняющейся конкурентной среде поставщиков услуг. Арендное жильё имеется в жилищном фонде почти всех стран. Отметим, что строительство арендного жилья для России не новый механизм решения жилищных проблем. Первые так называемые доходные дома начали появляться ещё в XVII веке в Москве и Петербурге, а к XIX веку в столицах они занимали большую часть жилищного фонда [1].

Роль арендного жилья в решении проблем в жилищной сфере невозможно переоценить, что связано с экономическими проблемами в стране, уменьшением доходов групп граждан, а также ежегодным повышением ключевой ставки на ипотечное кредитование и сокращения льготных программ.

Вопросы развития арендного жилья неоднократно были предметом внимания исследователей как в России, так и за рубежом. Достаточно много работ зарубежных авторов были посвящены проблемам развития арендного жилья: М. Хаффнер, Д. Хоекстра, М. Оксли, Г. Хейден [4].

На российской сцене исследования, связанные с государственной и региональной

жилищной политикой и социально-региональной экономикой, активно исследуются Натальей Зубаревич – исследователем социальных процессов в регионах России. В своих научно-исследовательских трудах, исследуя проблемы доступности жилья, развития рынка арендного жилья в России, регулирование жилищного строительства, учёт интересов различных социальных групп [5, с. 3], Т.И. Кубасова анализирует основные положения Стратегии развития жилищной сферы РФ до 2025 г. и нормативно-правовые основы арендных отношений (отношений найма) в жилищной сфере. Стратегия предполагает одновременное развитие двух форматов арендного жилья (коммерческая и некоммерческая аренда). Коммерческое арендное жильё предназначено для семей с доходами не ниже средних. Некоммерческое арендное жильё – для отдельных категорий семей с доходами ниже средних [6, с. 11]. Д.И. Долгов подчёркивает важность развития цифровых контрактов (умные контракты) в новых программах и проектах по строительству арендного жилья. Автор отмечает значительный потенциал по развитию рынка арендного жилья в России и применения новых технических платформ, которые в свою очередь смогут вывести «теневой рынок» аренды и сделают цивилизованный рынок арендного жилья в России [7, с. 54]. Исследователи С.Г. Стерник и М.А. Лаврентьев представили результаты сравнительного и статистического прогноза по развитию нового сегмента – арендное жильё и интерес государства к развитию цивилизованного рынка арендного жилья.

Отмечаются перспективы развития строительства арендного жилья через государственный институт развития АО «ДОМ.РФ» и ГЧП [8, с. 20].

Вопросы развития рынка арендного жилья обсуждаются и законодателями. Так, в мае 2024 года в Совете Федерации проходили парламентские слушания на тему «Перспективы развития рынка арендного жилья в Российской Федерации». В ходе обсуждения выяснилось, что отмечаются перспективы и востребованность в строительстве такого жилья в рамках проведенной практики строительства в арендном жилье в ряде субъектах России. Но отмечается главная проблема – дефицит регионального бюджета самостоятельного развития рынка арендного жилья. Также субъекты отмечают отсутствие системных мер поддержки для застройщиков, осуществляющих строительство такого типа жилья.

Исследователи отмечают важность обсуждения перспектив строительства арендного жилья у законодателей, поскольку для развития нового механизма государственного жилищной политики- строительства арендного жилья, как перспективного направления жилищного политики необходимо внести значительный вклад в разработку законодательной базы, сегодня, существуют барьеры и пробелы в законодательстве по данному направлению жилищной политики [9, с. 457]. Важно разработать программу по формированию доступности арендного жилья и предусмотреть адресные субсидии на аренду для граждан с низкими доходами, субсидированные ставки и налоговые льготы для застройщиков такого жилья, более гибких условий строительства

и последующей для их эксплуатации арендных домов.

Необходимо создать фонд арендного жилья – это важный шаг в текущей экономической ситуации, создать интернет-платформу (приложение), а также сайт для удобства граждан с целью поиска для съёма арендного жилья по льготным условиям от государства. Строительство арендного жилья, по мнению исследователя, в ближайшие 5-10 лет будет активно развиваться.

Исследователи выделяют модели арендного жилья для следующих категорий граждан:

1. Арендное жильё для молодёжи как одно из перспективных направлений жилищной политики, решающее сразу несколько проблем. Увеличение рождаемости среди молодежи и улучшение жилищных условий с помощью субсидированной ставки на арендное жильё.

2. Арендное жильё для малоимущих. По данным Росстата, за январь-сентябрь 2024 года 12,6 миллиона граждан живут ниже границы бедности – это 8,6 % населения.

3. Арендные дома для работников крупных предприятий и предприятий ОПК.

В послании Президента России Федеральному собранию в феврале 2023 года Президент заявил о необходимости строительства арендного жилья для сотрудников оборонно-промышленных комплексов.

4. Арендное жильё социального использования для очередников (дети-сироты, инвалиды, многодетные семьи): как способ предоставления такого жилья, как временную меру для решения жилищных проблем на период ожидания получения жилья от

государства в соответствии с государственными обязанностями.

5. Арендное жильё для студентов. Успешный опыт уже реализован: АО «ДОМ.РФ» совместно с НИУ ВШЭ реализовал проект перспективного, современного и комфортного общежития для студентов на базе арендных домов в Москве.

6. Арендное жильё для привлечения кадров в регионы.

Комплексный подход к развитию доступного арендного рынка жилья в зарубежных странах подтверждает правильный курс Стратегии РФ по решению жилищной проблемы. Как показывает опыт зарубежных стран, рынок жилищных услуг в своём большинстве имеет конкурентную природу, каждый потребитель услуг способен адаптироваться в постоянно меняющейся конкурентной среде поставщиков услуг. Арендное жильё имеется в жилищном фонде почти всех стран.

Строительство арендного жилья решит не только жилищные проблемы граждан, но и сможет централизовать систему арендного жилья между гражданами, которые сдают своё жильё без заключения договоров и отчисления налогов; решить проблемы теневого рынка жилья, который на сегодняшний день составляет около 90 % арендного жилья. Кроме этого, развитие строительства арендного жилья положительно сказывается на увеличении налоговых поступлений в бюджет. Роль арендного жилья в решении проблем в жилищной сфере невозможно переоценить в связи с экономическими проблемами в стране, уменьшением доходов групп граждан, а также ежегодным повышением ключевой ставки на ипотечное кредитование и сокращением льготных программ.

Региональные программы уже

реализованы в 71 субъекте Российской Федерации, в которых предусмотрены меры по предоставлению арендного жилья. Во всех реализуемых в субъектах программах говорится о развитии рынка арендного жилья, и оно не всегда дифференцируется на коммерческое и не коммерческое жильё.

АО «ДОМ.РФ» имеет успешный опыт взаимодействия с субъектами РФ по содействию развитию рынка арендного жилья и установлению льгот по налогу на имущество в отношении арендных домов.

Результаты реализации арендного жилья во всех проектах АО «ДОМ.РФ» на сегодняшний день фактически составляет около 95-99 %, спрос уже начинает превышать предложение на арендные дома АО «ДОМ.РФ». Кроме этого, у людей появляется

возможность получить временную регистрацию и различные дополнительные многочисленные услуги, что делает востребованным развитие арендного жилья в России. Согласно исследованию, ДОМ. РФ более миллиона людей готовы приобрести арендное жильё на долгосрочное время [10].

Так, в Свердловской области был принят региональный закон, который предусматривает освобождение от уплаты земельного налога на 10 лет для строителей арендных домов (застройщика) [11, 12]. Данная льгота уже действует с 1 января 2021 года.

Налоговые льготы для инвесторов, готовых развивать рынок арендного жилья, приняты в 20 регионах, учитывающих природные особенности [13, 14, 15, с. 1950] (таблица 1).

Таблица 1. Законодательство в отношении застройщиков

Table 1. Legislation on developers

Субъект	НПА, регламентирующие введения льготы
г. Москва	Закон г. Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций». Арендаторами являются высшие учебные заведения
Воронежская область	Закон Воронежской области от 27.11.2003 № 62-03 «О налоге на имущество организаций»
Тюменская область	Закон Тюменской области «О внесении изменений в ст. 14 закона Тюменской области «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области»
Свердловская область	Закон Свердловской области от 23.07.2020 № 78-ОЗ «О внесении изменений в Закон Свердловской области «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций». Предоставление налоговых льгот для организаций, реализующих инфраструктурные проекты арендного жилья, включая корпоративное арендное жильё
Красноярский край	Закон Красноярского края от 19.11.2020 № 10-4335 «О внесении изменений в Закон края «О налоге на имущество организаций»
Республика Татарстан	Закон Республики Татарстан от 28 ноября 2003 г. № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций»
Сахалинская область	«О внесении изменения в ст. 3 Закона Сахалинской области «О налоге на имущество организаций». Стимулирование инвестиционной деятельности застройщиков и управляющих компаний паевых инвестиционных фондов в отношении жилья, предоставляемого гражданам в аренду или найм

Продолжение табл. 1
Continuation of table 1

Субъект	НПА, регламентирующие введения льготы
Ростовская область	Закон Ростовской области от 10 мая 2012 года № 843-ЗС «О региональных налогах и некоторых вопросах налогообложения в Ростовской области»
Нижегородская область	Закон Нижегородской области от 31 марта 2021 г. № 23-З «О внесении изменений в отдельные законы Нижегородской области по вопросам предоставления налоговых льгот»
Амурская область	Закон Амурской области от 28 ноября 2003 г. № 266-ОЗ «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области»
Камчатский край	Закон Камчатского края от 26.11.2021 № 6 «О некоторых вопросах налогового регулирования в Камчатском крае»
Республика Башкортостан	Закон Республики Башкортостан от 28 ноября 2003 года № 43-З «О налоге на имущество организаций»
Владимирская область	Закон Владимирской области от 12 ноября 2003 года № 110-ОЗ «О налоге на имущество организаций»
Тамбовская область	Закон Тамбовской области от 28 ноября 2003 года № 170-З «О налоге на имущество организаций на территории Тамбовской области»
Липецкая область	Закон Липецкой области от 27 ноября 2003 года № 80-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Липецкой области»
Омская область	Закон Омской области от 21 ноября 2003 года № 478-ОЗ «О налоге на имущество организаций»
Республика Тыва	Закон Республики Тыва от 27 ноября 2003 года № 476 ВХ-1 «О налоге на имущество организаций»

Можно отметить положительную динамику в отношении регионов, которые понимают значимость принятия региональных законов для привлечения застройщиков в проекты по строительству арендного жилья в регионах.

Ещё один механизм по развитию перспективного арендного жилья – апробирование разработанного проекта дорожной карты на современной основе в альтернативу «серому» рынку аренды жилья [16, 17, 18, 19].

Главным в предлагаемых мерах является создание общедоверительной онлайн-платформы для всех участников рынка: арендодателей, квартиросъёмщиков и контролирующих органов.

Платформа обеспечивает весь

комплекс услуг по принципу одного окна: проверка благонадёжности сторон, заключение договоров в электронной форме, уплата налогов за счёт интеграции с налоговыми системами. Сегодня уже можно говорить о положительных достижениях добровольного выхода «серого» рынка их тени.

ВЫВОДЫ

Как видно из анализа, опыт реализации по строительству арендного жилья колоссальный, единственный проблемный вопрос – финансовые источники таких проектов и программ. На сегодняшний день есть огромный потенциал к развитию арендного жилья в субъектах Российской Федерации. Приведенные модели арендного жилья целесообразно использовать для разработки

законодательной базы. В перспективе необходимо разработать механизм финансирования таких проектов в дотационных субъектах и муниципалитетах, которым сложно выделить денежные средства на софинансирование. Важно внедрять в жилищную политику новых регионов такой механизм решения жилищных проблем граждан, который

показал свою эффективность не только в России, но и за рубежом.

Установлено, что главная задача развития рынка арендного жилья в условиях низких доходов граждан – как сделать доступной аренду жилья. Здесь проблема в частных риэлторах, соотношении долей частной и государственной собственности в строительстве «доходных домов».

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Банк ДОМ.РФ: официальный сайт. Москва. Обновляется в течение суток. URL: <https://domrfbank.ru/blog/istoriya-dohodnyh-domov/?ysclid=lhelj0mfve325243513>
2. Бахарев Д.Д. Управление развитием строительства и использования арендного жилья в субъектах РФ (на примере Пермского края): 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»: магистерская диссертация / Бахарев Даниил Дмитриевич; Перм. нац. исслед. политехн. ун-т. Пермь, 2023. 120 с. Библиогр.: с. 60-62.
3. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405560559/?ysclid=m6lraeisd2897415356>
4. Возможно ли преодолеть разрыв между социальным и рыночным секторами арендного жилья в шести европейских странах? / М. Хаффнер [и др.]. М.: Дело, 2014. 528 с.
5. Зубаревич Н.В. Российские регионы. XIX Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен»: доклад 14-16 ноября 2024 г. URL: <https://acexpert.ru/events/xix-mezhdunarodnaia-konferentsiia-rossiiskie-regiony-v-fokuse-p>
6. Кубасова Т.И. «Арендное жильё в России: предпосылки, проблемы и перспективы развития» // Электронный научный журнал Байкальского государственного университета. 2018. № 4. С. 1-13.
7. Долгов Д.И. Развитие института жилищного строительства на основе цифровых контрактов рынка арендного жилья в России // Электронный научный журнал MODERN SCIENCE. 2020. № 1-2. С. 53-56.
8. Стерник С.Г., Лаврентьев М.А. Основные направления решения научной проблемы формирования и оценки стоимости профессионального портфеля арендного жилья // Экономические системы. 2021. Т. 14. № 3(54). С. 12-23.
9. Перспективы развития арендного и социального жилья в России: материалы XII Международной научно-практической конференции, Пермь, 15 декабря 2022 г.: Современный город: Власть, Управление, Экономика, Цифровая Трансформация систем Управления./отв.ред. Ю.Белоголов. Пермь: Изд-во Перм. нац. исслед. политехн. ун-та, 2023. 457 с. ISBN 978-5-398-02934-5.
10. АО «ДОМ.РФ»: официальный сайт. URL: <https://дом.рф/media/smi/evolyutsiya-arendy/?ysclid=lhen4stuhc745168230>

- 11.** Закон Свердловской области от 23 июля 2020 г. N 78-ОЗ «О внесении изменений в закон Свердловской области «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций». URL: <https://www.garant.ru/hotlaw/sverdlovsk/1404818/>.
- 12.** Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт. Москва. URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=23222>.
- 13.** Окружающая среда. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/11194>.
- 14.** Sun W. The index system of ecological risk assessment based on the industrialization development of Coal-Bed Methane. Emerging Economies, Risk and Development, and Intelligent Technology: Proceedings of the 5th International Conference on Risk Analysis and Crisis Response, June 1-3, 2015, Tangier, Morocco. 572 p. (In Eng.)
- 15.** Zhao W. Levels and ecological risk assessment of metals in soils from a typical e-waste recycling region in southeast China // Ecotoxicology. 2015. No. 24. P. 1947-1960. (In Eng.)
- 16.** Цены на аренду жилья в России за год выросли на 31 % // Сайт газеты «Известия», 6 апреля 2024 г. URL: <https://iz.ru/1677840/2024-04-06/tceny-na-arendu-zhilia-v-rossii-za-god-vyrosli-na-31>.
- 17.** Брызгалов Д.В. Социально доступное жильё в системе государственной поддержки граждан // ЭТАП: Экономическая Теория. Анализ. Практика. 2023. № 6. С. 137-149.
- 18.** Перевощикова М. Съёмный метод: на рынке аренды возник острый дефицит квартир. С чем это связано и как отражается на их стоимости // Сайт газеты «Известия», 24 октября 2023 г. URL: <https://iz.ru/1593940/mariia-perevoshchikova/semnyi-metod-na-rynke-arendy-voznik-ostryi-defitsit-kvartir>.
- 19.** Посуточную аренду предложили урегулировать законодательно // Сайт Консультационного центра «ДОМ.РФ», 27 сентября 2023 г. URL: <https://спроси.дом.рф/news/posutochnuyu-arendu-predlozhili-uregulirovat-zakonomdatelno/>.

Информация об авторах

Бахарев Даниил Дмитриевич – аспирант кафедры государственного управления и истории, соискатель степени кандидата экономических наук
 Паздникова Наталья Павловна – доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой государственного управления и истории

REFERENCES

- 1.** DOM Bank. Russian Federation: official website. Moscow. Updated during the day. URL: <https://domrfbank.ru/blog/istoriya-dohodnyh-domov/?ysclid=Ihelj0mfve325243513>. (In Russ.)
- 2.** Bakharev, D.D. Management of the development of construction and use of rental housing in the subjects of the Russian Federation (using the example of the Perm Region): 04/38/04 «State and municipal management»: Master's thesis/ Bakharev Daniil Dmitrievich; Perm. National research. Perm polytechnic University, 2023. 120 p. Bibliogr.: pp. 60-62. (In Russ.)
- 3.** Strategy for the development of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation for the period up to 2030 with a forecast up to 2035. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405560559/?ysclid=m6lraeisd2897415356>. (In Russ.)

4. Is it possible to bridge the gap between the social and market rental housing sectors in six European countries? / M. Haffner [et al.]. Moscow: Delo, 2014. 528 p. (In Russ.)
5. Zubarevich, N.V. Russian regions. XIX International Conference «Russian Regions in the focus of change»: report on November 14-16, 2024. URL: <https://acexpert.ru/events/xikh-mezhdunarodnaia-konferentsiia-rossiiskie-regiony-v-fokuse-p>. (In Russ.)
6. Kubasova, T.I. «Rental housing in Russia: prerequisites, problems and development prospects» // Electronic scientific journal of Baikal State University. 2018. № 4. P. 1-13. (In Russ.)
7. Dolgov, D.I. Development of the housing construction institute based on digital contracts of the rental housing market in Russia // Electronic scientific journal MODERN SCIENCE. 2020. № 1-2. Pp. 53-56. (In Russ.)
8. Sternik, S.G., Lavrentiev, M.A. The main directions of solving the scientific problem of forming and valuing a professional rental housing portfolio // Economic systems. 2021. Vol. 14. No. 3(54). Pp. 12-23. (In Russ.)
9. Prospects for the development of rental and social housing in Russia: Proceedings of the XII International Scientific and Practical Conference, Perm, December 15, 2022: Modern city: Power, Management, Economy, Digital Transformation of Management systems. / ed. by Yu.G. Belonogov. Perm: Publishing House of the Perm National University. research. Perm polytechnic University, 2023. 457 p. ISBN 978-5-398-02934-5. (In Russ.)
10. DOM.RF JSC: official website. URL: <https://дом.рф/media/smi/evolyutsiya-arendy/?ysclid=lhen4stuhc745168230>. (In Russ.)
11. The Law of the Sverdlovsk Region of July 23, 2020 No. 78-OZ «On Amendments to the Law of the Sverdlovsk Region «On the Establishment of Corporate Property Tax in the Territory of the Sverdlovsk Region». URL: <https://www.garant.ru/hotlaw/sverdlovsk/1404818/>. (In Russ.)
12. Central Bank of the Russian Federation: official website. Moscow. URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=23222>. (In Russ.)
13. The environment. Federal State Statistics Service. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/11194>. (In Russ.)
14. Sun, W. The index system of ecological risk assessment based on the industrialization development of Coal-Bed Methane. Emerging Economies, Risk and Development, and Intelligent Technology: Proceedings of the 5th International Conference on Risk Analysis and Crisis Response, June 1-3, 2015, Tangier, Morocco. 572 p.
15. Zhao, W. Levels and ecological risk assessment of metals in soils from a typical e-waste recycling region in southeast China // Ecotoxicology. 2015. No. 24. P. 1947-1960.
16. Rental prices in Russia increased by 31 % over the year // Izvestia newspaper website, April 6, 2024. URL: <https://iz.ru/1677840/2024-04-06/tceny-na-arendu-zhilia-v-rossii-za-god-vyrosli-na-31>. (In Russ.)
17. Bryzgalov, D.V. Socially affordable housing in the system of state support for citizens // STAGE: Economic Theory. Analysis. Practice. 2023. No. 6. Pp. 137-149. (In Russ.)
18. Perevoshchikova, M. The removable method: there is an acute shortage of apartments in the rental market. What is the reason for this and how it affects their cost // Izvestia newspaper website, October 24, 2023. URL: <https://iz.ru/1593940/mariia-perevoshchikova/semnyi-metod-na-rynke-arendy-voznik-ostryi-defitsit-kvartir>. (In Russ.)
19. The daily rent was proposed to be regulated by law // Website of the DOM. RF Consulting Center, September 27, 2023. URL: <https://споси.house.RF/news/posutochnuyu-arendu-predlozhili-uregulirovat-zakono-datelno/>. (In Russ.)

Information about the authors

Daniil D. Bakharev– postgraduate student of the Department of State management and History

Natalia P. Pazdnikova – Doctor of Economical Sciences, Associate Professor, Head of the Department of State management and History

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article.

The authors declare no conflicts of interests.

Поступила в редакцию (Reserved) 27.10.2024

Поступила после рецензирования 23.11.2024

Принята к публикации (Accepted) 28.11.2024