

- держки инновационной деятельности (на примере Кировской области) // Современные проблемы науки и образования – М, 2014. № 3. С. 326.
24. Снигирева Г.Д., Сенникова И.Л. Методологические основы оценки инновационного потенциала регионов России // Фундаментальные исследования. – М, 2015. № 5-3. С. 653-657.
25. Тойшева О. А. Развитие государственного регулирования и поддержки предпринимательства // Вестник Университета (Государственный университет управления). – М, 2011. – № 6. – С. 171–172.
26. Фридлянов В.Н. Развитие промышленности как основы национальной инновационной системы. // Инновации. – М, 2003, №2
27. Freeman, C. (1995), "The National System of Innovation in Historical Perspective", Cambridge Journal of Economics, No. 19, pp. 5–24
28. Lundvall, B-Å. (ed.) (1992). National Innovation Systems: Towards a Theory of Innovation and Interactive Learning, Pinter, London
29. Metcalfe, S. (1995), "The Economic Foundations of Technology Policy: Equilibrium and Evolutionary Perspectives", in P. Stoneman (ed.), Handbook of the Economics of Innovation and Technological Change, Blackwell Publishers, Oxford (UK)/Cambridge (US).
30. Malerba F., Ed. (2004). Sectoral Systems of Innovation: Concepts, Issues and Analysis of six Major Sectors in Europe,. Cambridge University press, UK, 2004

УДК 69.003

О ДОХОДНОМ ДОМЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ИСТОРИЧЕСКИЙ ОПЫТ И СОВРЕМЕННОЕ ВИДЕНИЕ

Петрухина Екатерина Александровна (katyakor87@yandex.ru.)

Петрухин Михаил Александрович

ФГБОУ ВО «Ивановский государственный политехнический университет»

**Статья написана при поддержке Российского Гуманитарного научного Фонда (РГНФ)
Проект № 15-32-01236**

В статье представлен критический анализ отечественного опыта реализации проектов строительства и эксплуатации доходных домов. Предложены меры государственного стимулирования для успешного развития программы рентной недвижимости. Внесены рекомендации по развитию сектора доходных домов в Ивановской области.

Ключевые слова: арендатор, жилищная аренда, доходный дом, договор найма, арендная плата, бездотационное жилье, жилье эконом – класса.

В зарубежных развитых странах тема строительства и развития частных доходных домов является наиболее оптимальным решением жилищно-коммунальных проблем. В России, где решение жилищного вопроса является одним из приоритетных национальных проектов, практика применения технологии «доходного дома» существует, но такие дома нельзя отнести к эконом - классу из-за высокой арендной платы.

Одним из вариантов решения жилищной проблемы в России является формирование сети доходных домов [7, 8].

Ранее авторами было определено следующее понятие доходного дома: *доходный дом – это объект недвижимости или комплекс объектов недвижимости жилого и нежилого назначения, которые предназначены для извлечения прибыли или иной выгоды собственником (собственниками) в результате предоставления лицам по договору аренды (найма) для временного использования* [9].

Изучение любой проблемы не обходится без анализа исторического опыта.

По результатам анализа исторических сведений из общедоступных источников, можно отметить следующие факты:

1. В дореволюционной России было более 600 доходных домов.

2. До 1917 года в Москве до 40 процентов жилья составляли доходные дома, обычно, чем больше был дом, тем дешевле были в нем квартиры. Здания многих старейших доходных домов сохранились и сейчас, например, знаменитый «Чайный домик» на Мясницкой или Бахрушинский дом на Софийской набережной [1], Военторг был также бывшим доходным домом, это здание постройки 1912 года перестроили в сталинские времена [2].

3. В Санкт – Петербурге доходные дома впервые появились в начале XVIII века.

4. Первые доходные дома в Белоруссии появились в 1870-е гг.

Как отмечает Череди́на И.С [12] царская Россия имела значительный исторический опыт становления рынка доходных домов. Рынок был ориентирован на удовлетворение запросов, как богатых граждан, так и малоимущих

слоев населения. Сильный импульс к развитию был заложен на рынках крупных городов – Москвы, Санкт-Петербурга и др. При этом основными собственниками доходных домов было принято считать купцов и мещан. В то же самое время часть жилищного фонда принадлежала государственным органам власти, местным муниципалитетам, религиозным и благотворительным организациям, а также сословным учреждениям.

Основной пик их строительства в Москве и Санкт-Петербурге пришелся на вторую половину XIX века. Одним из самых прибыльных считался доходный дом АFREMOVA, расположенный по адресу: улица Садовая Спасская, д. 19. Восьмизэтажный дом был построен в 1904 году по проекту архитектора Шишковского и по тем временам считался небоскребом. Также известны доходные дома купца Солодовникова на улице Гиляровского (бывшей 2-й Мещанской). Один из них сдавался семьям, другой — одиноким гражданам. В семейном доме было 183 комнаты площадью от 16 до 21 кв. м. Кухни были общие, но с отдельными столами для каждой семьи. Также жильцы могли пользоваться общей библиотекой, яслями, помещениями для сушки, холодной кладовой и потребительской лавкой. Стоили такие квартиры 10 рублей в месяц. Аренда элитных квартир в доходных домах начиналась от 100 рублей, а ежемесячная плата в самом шикарном доходном доме на Сретенском бульваре, принадлежавшем страховому обществу «Россия», достигала 500 рублей.

В 1785-1790 гг. на Ильинке по проекту М.Ф. Казакова было построено красивое трехэтажное здание. Главный фасад здания, украшенный арками и шестиколонным портиком, поражал своей протяженностью: сейчас это фасады домов 8 и 10 по Ильинке. Дом был построен по заказу купцов А.И. Павлова и Н.С. Калинина и предназначался для сдачи внаем под лавки, квартиры и учреждения.

Вторым известным архитектором, строившем в Москве в то далекое время доходные дома, был Осип Бове. Его запомнили как автора многочисленных "бовешек". Так прозвали дворянские особняки, построенные по типовым проектам Бове после 1812 г. Однако в 1816 г. Осип Бове построил на Никольской улице большой трехэтажный дом. Заказчиком был известный книготорговец И.П. Глазунов и предназначался этот дом для получения доходов. Об этом говорит сохранившаяся планировка дома. Нижний этаж отводился под лавки с отдельными входами. В верхних этажах были небольшие квартиры, причем со стороны двора были устроены галереи, так что каждая квартира имела отдельный вход.

С 1870-х гг. доходные дома получили широкое распространение, а с 1890-х гг. наступила эра доходных домов. Начавшийся строитель-

ный бум продолжался до начала войны 1914 г. Строили купцы и предприниматели средней руки, крупные промышленники, акционерные общества, товарищества и учебные заведения, а также монастыри и церкви.

Конечно, волна строительства доходных домов поднялась не сама по себе, ему предшествовал ряд причин.

В результате анализа, проведенного авторами, можно выделить следующие причины:

- требовалось жилье для инженеров, научных работников, людей свободных профессий, рабочих, студентов. Они не могли купить жилье, но могли его снимать;
- появился свободный капитал, который надо было во что-то вкладывать. О выгодности вложений говорит тот факт, что летом 1911 г. было построено около 3000 доходных домов в 5-7 этажей.

Московские власти взяли на себя подготовку участков, прокладывая электрокабели, водопровод, канализацию. Кроме того, они благоустроили территорию и приводили в надлежащий порядок улицы. Затраты на все это окупались дальнейшей арендой земли. Была заинтересованность властей и в строительстве собственными доходными домами. Во-первых, удовлетворялся спрос населения в жилье. Во-вторых, городская казна значительно пополнялась за счет налогов с владельцев доходных домов.

Так что, определение дома, как доходного, вполне себя оправдывало.

Доходные дома строились как для состоятельных, так и для малоимущих людей.

Мы привыкли к тому, что современные дома выглядят со всех сторон одинаково. Доходные дома для состоятельных людей рубежа 19-20 вв. выглядят так, как будто это не один, а два дома:

- один дом с нарядным фасадом, выходящим на улицу. В нем жили состоятельные люди. Высокий парадный подъезд с двойными двустворчатыми дверями, мраморная лестница с широкими, низкими ступеньками, ковры, роспись стен, лепные украшения, стеклянная крыша-пирамида над лестничным пролетом... Все это представало перед людьми, входившими в дом через парадный подъезд;
- другой дом с кирпичным фасадом, выходящим во двор. У него был отдельный вход, который назывался "черным". Дверь в рост человека, узкие лестницы с высокими ступеньками. Все предельно просто. В этом доме жила прислуга.

Степень состоятельности была разной, разными были и квартиры. Но общим у квартир было то, что они разделялись на "белую" и "черную" половины.

Как ни странно может показаться, но до революции строили доходные дома и для малоимущих граждан. Квартиры в таких домах предоставляли жителям минимум удобств: небольшая комната, общая кухня и умывальня, помещение для сушки одежды, холодная кладовая, отопление, канализация.

Появились они в середине 1890-х гг. – тогда их было около десятка. Но уже, к началу 1900-х их было под тысячу. За 6 лет количество доходных домов для малоимущих увеличилось более чем в 100 раз [4]. Некоторое количество общедоступных домов строил город, различные ведомства обеспечивали дешевыми квартирами своих работников, много домов строилось на частные пожертвования. Эти дома были условно доходными: плата за аренду была символической. О доступности жилья говорит тот факт, что спрос превышал предложение.

При новой власти доходные дома упразднили. Сначала дома изменили свое содержание. Отдельные квартиры превратились в коммунальные. Затем изменилась форма: 3-4-х этажные дома надстроили несколькими этажами. Новые верхние этажи не обременялись архитектурными украшениями. В настоящее время можно обнаружить дома, у которых нижние и верхние этажи "чужие". Например, дом № 9 по Армянскому переулку или на дом № 8 на Чистопрудном бульваре. Последний дом вообще весь "чужой", поскольку с нижних этажей убрали все украшения.

С многоэтажных домов убрали часть декора, который обветшал за 60-70 лет нового режима и грозил упасть. В качестве примера можно привести дом № 11 по Гусятникову переулку. С дома сняли великолепные фонари, обрамлявшие парадный подъезд и декор под рыцарем.

После очередной смены власти часть коммуналок расселили, и образовались отдельные квартиры. Они перешли в собственность новых владельцев, которые образовали товарищества собственников жилья. Конечно, в такой ситуации некоторые квартиры могут стать доходными, но к дому в целом это не имеет отношения.

Таким образом, строительство доходных домов для России идея не новая.

В Российской Федерации ведется постоянная разработка и реализация механизмов улучшения жилищных условий за счет бюджетных и внебюджетных схем финансирования. Всплеску новой волны развития доходных домов предшествовали предпосылки [10] развития сектора коммерческой недвижимости в программах строительства и эксплуатации жилья в Российской Федерации. Начало положила целевая программа «Жилище» от 1992 года, более подробно авторы рассматривали предпосылки в предыдущей статье [10]. На первоначальном этапе были определены слабые места

в законодательстве, а также создана правовая основа будущего роста в этом секторе.

В наши дни первый доходный дом расположен в Санкт - Петербурге по адресу: Лиговский проспект, дом 146 А. Он был открыт в рамках специальной городской программы по созданию доходных домов, предназначенных для проживания приезжих работников жилищного - коммунального и городского хозяйства, с работодателями которых заключен договор на размещение. Дом рассчитан на 85 человек, в нем расположены изолированные комнаты, столовая и душевые.

На сегодняшний день список категорий работников для заселения расширен, что свидетельствует об успехе реализации Городской программы.

Организация может заселить своих работников в доходные дома, если ее деятельность относится к сфере жилищно-коммунального хозяйства, управления многоквартирными домами, благоустройства Санкт-Петербурга, а также промышленности, строительства, транспорта, топливно-энергетического комплекса, почтовой связи, торговли, полиграфии, медицинского обслуживания, обеспечения лекарственными средствами и изделиями медицинского назначения, культуры, науки, физической культуры и спорта.

Проживание в таком доме стоит от 120 рублей за койко – место в сутки. Речь идет о комфортабельных, уютных, расположенных в удобных районах, недалеко от транспортных развязок, доходных домах для временных или сезонных рабочих. Для иногородних работников предлагается проживание в просторных теплых и светлых комнатах, оснащенных необходимым комплектом мебели, с возможностью готовить пищу в современных кухонных блоках и принимать гигиенические процедуры в чистых санузлах с горячей водой. Доходные дома Санкт-Петербурга – наиболее достойный вариант экономического расселения больших групп работников.

В стоимость проживания включены следующие услуги и удобства:

- круглосуточное дежурство администраторов;
- круглосуточная служба охраны;
- видеонаблюдение в местах общего пользования;
- именные электронные ключи для доступа в дома и в квартиры;
- индивидуальная пропускная система при входе в здания;
- бесплатные индивидуальные сейфовые ячейки для каждого постояльца;
- современные системы пожарной безопасности помещений, соответствие санитарным нормам;

- регулярная уборка комнат, мест общего пользования, придомовой территории;
- регулярная смена постельного белья.

Первый доходный дом был введен в эксплуатацию в 2011 году. В настоящее время

функционирует 14 доходных домов. В таблице 1 представлены цены на аренду одного койко-места в месяц.

Таблица 1

О стоимости койко-места в доходном доме по Городской программе

<i>Адрес доходного дома</i>	<i>Стоимость койко-места в месяц, руб.</i>
Наб. Обводного канала, д.76.	5200
Лиговский пр., д. 146	4850
Нарвский пр. д.15	4050
ул. Калинина д. 4	4050
ул. Герасимовская, д. 13	3850
Охотничий пер., д.9, лит.А	4100
наб. реки Карповки д. 22	4050
Южное шоссе, д.62, литера А	3850
Гатчинское шоссе, д. 10а, литера А	3750
Театральная аллея, д.13, лит. А	3650
Курляндская ул., д. 37, лит. В	3850
ул. Седова, д. 91. корп. 3, лит. Е	4050
ул. Седова, д. 91. корп. 4, лит. Ж	4050
ул. Седова, д. 91. корп. 6, лит. И	4050

Управление домами осуществляет СПбГУ «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт – Петербурга», со всеми условиями найма помещений можно ознакомиться на официальном сайте www.gosfondspb.ru [11].

В Москве официально есть лишь один доходный дом, реализованный Департаментом инвестиционных программ строительства города Москвы по адресу: Большой Николоворобьинский переулок, д. 10

Идея строительства доходных домов возникла у столичных властей еще в 1999 году. Но существовавший тогда закон о жилищной политике позволял арендаторам квартир в доходном доме приватизировать их. В итоге московским властям пришлось пролоббировать ряд законопроектов, запрещающих приватизацию арендованного у города жилья.

Многие участники жилищного рынка и аналитики [1, 2] утверждают, что в настоящее время строить доходные дома в России не выгодно, поскольку сейчас ситуация на рынке жилья складывается не в пользу аренды. В условиях высокой ликвидности жилья и роста цен выгоднее построить дом и продать квартиры на рынке жилья. Еще выгоднее продавать квартиры в еще недостроенном доме, что вошло в практику в конце девяностых годов и начале двухтысячных.

В Москве спрос на муниципальное жилье довольно высок. Город не может обеспечить дешевым жильем всех москвичей, даже имею-

щих на это право. Особенно страдают молодые семьи. Купить квартиру для своих детей могут единицы. Спрос на аренду, особенно в недорогом сегменте, остается высоким. Однако это позволяет москвичам решать свои жилищные проблемы. Уровень заработной платы в столице неуклонно растет, а это делает аренду жилья реальной для все большего количества молодых семей.

Однако недорогого жилья под аренду в Москве не хватает. Если оно есть, то, как правило, расположено в районах, примыкающих к московской кольцевой дороге (МКАД).

Остальные проекты строительства доходных домов в столице, о которых не раз заявляли девелоперы, остались на стадии переговоров. В частности, СПК «Развитие» проектировала и строила клубный дом в районе Остоженки (3-й Обыденский переулок, д. 2) как доходный [4]. Но впоследствии квартиры в нем были распроданы.

В марте 2005 года Московское Инвестиционное агентство недвижимости (МИАН) [3] заявило о своей программе по строительству доходных домов. В качестве первого шага планировалось сдавать в аренду часть квартир в жилом комплексе «Коперник». Но до дела не дошло. Это можно объяснить тем, что во время стагнации рынка у компании появились проблемы с реализацией квартир в комплексе. Но после ситуация выправилась, и на растущем рынке девелопер отказался от этих планов.

Таким образом, резюмируя вышеизложенное, можно сделать следующие выводы:

- понятие «доходного дома» пока рассматривается лишь как возможность «придержать» реализацию квартир до лучших времен, замечая, что прибыль от аналогичных проектов не может заинтересовать частный капитал;

- земля в городе дорога и реализовывать подобные проекты без поддержки государства девелоперам невыгодно.

В итоге арендные ставки растут медленно. Поднять ставки аренды достаточно сложно, так как, с одной стороны, доходные дома должны конкурировать с черным рынком, а с другой - с гостиничным бизнесом. Тогда как краткосрочная аренда дороже долгосрочной, и естественно, отель приносит в два раза больше прибыли, чем доходный дом. Кроме того, оснащение гостиничного номера обходится инвестору намного дешевле квартиры или апартаментов в доходном доме, к тому же, значительную часть дохода отель зарабатывает на дополнительных услугах, тогда как в доходном доме они практически отсутствуют.

В конце ноября 2009 года, столичный мэр Юрий Лужков на заседании городского правительства заявил, что для решения жилищных проблем москвичей в столице необходимо строить муниципальные доходные дома, в которых квартиры будут сдаваться в наем по умеренным ценам. Хотя, какой-либо конкретикой это заявление подкреплено не было.

Собственную программу разрабатывают и федеральные власти. Организация «ОПОРА России» при поддержке Минрегионразвития РФ в рамках нацпроекта «Доступное жилье» разработала концепцию пилотного проекта строительства жилья эконом-класса на бюджетные средства для сдачи гражданам в коммерческую аренду. Координация проекта должна быть возложена на государственную структуру, созданную аналогично Агентства по ипотечному кредитованию при Правительстве РФ.

Авторы настоящей статьи поддерживают вышеизложенную идею. Аналогичному Агентству можно поручить вопросы разработки конкретных проектов; определения условий и ставок аренды; через него будут проходить все финансовые потоки, а главное, в ходе реализации программы будут разрабатываться меры, обеспечивающие условия для последующей коммерциализации проекта.

Особый интерес в сфере внедрения проектов доходных домов в жизнь вызывает опыт Республики Татарстан. В настоящее время согласована долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011 – 2015 годы» [6]. Программа подразумевает развитие направлений строительства жилья, доступного для широких слоев населения, включая создание фонда жи-

ля социального найма, а также строительство доходных домов. Как декларируется в паспорте программы, она нацелена на молодых специалистов, молодых семей, работников бюджетной сферы, военнослужащих, мигрантов и иммигрантов – одним словом, всех тех, кому сложно с нуля освоиться на новом месте.

Авторы документа полагают, что большинство людей будет претендовать на жилье эконом-класса. В связи с этим объясняется, какое жилье следует считать таковым. Для малоэтажных домов – не более 150 кв. м при площади земельного участка не более 1 тыс. кв. м. Для многоэтажных домов признаком экономичности являются однокомнатные квартиры от 28 до 45 кв. м, «двушки» – 44-60 кв. м, «трешки» – 56-80 кв. м, четырехкомнатные – 70-100 кв. м, пятикомнатные – 84-116 кв. м, и шестикомнатные – 103-126 кв. метров.

В республике уже имеется опыт строительства доходных домов. Так, в 2011 году в Менделеевске был построен 275-квартирный жилой дом для сотрудников ОАО «Аммоний» через Госжилфонд при президенте Республики Татарстан по программе социальной ипотеки. В 2015 году, помимо Альметьевска, в пос. Куйбышевский Затон Камско-Устьинского района планируется сдать 43 жилых дома для работников ООО «Фоника-гипс» (23 жилых дома введены в эксплуатацию, 20 – в стадии завершения). В Казани готовится к сдаче жилой дом по ул. Ломжинская - пр. Победы, где после проведения Универсиады один из подъездов планируется передать под арендное жилье. В пос. Приволжский Спасского района собираются сдать в этом году пять малоэтажных жилых домов для персонала «Музея хлеба».

В Татарстане уже начали строить доходные дома по новой Программе. Правительство республики предоставляет девелоперам ряд преференций, а именно, компенсация части процентной ставки по кредитам, бесплатная земля с инфраструктурой. Помимо этого, муниципалитетам рекомендовано применять коэффициент корректировки при расчете арендной платы по договору аренды земельного участка или при расчете налога на землю в размере 0,5%.

Стоит отметить, что сегмент доходных домов так же создан в Чувашской республике. Сегодня пилотные проекты реализуются в Самаре, Краснодаре, Новосибирске, Калужской, Нижегородской и Кемеровской областях.

В целях развития сегмента доходных домов в Ивановской области, авторы настоящей статьи рекомендуют придерживаться программно-го подхода при реализации проектов строительства доходных домов. Есть необходимость определения и утверждения перечня граждан, имеющих льготы при заселении и оплате проживания в доходном доме. Кроме того, федеральные, региональные и местные власти

должны всячески поощрять строительство доходных домов для различных групп населения, как один из основных способов удовлетворить конституционное право граждан на жильё.

Для привлечения частных инвесторов необходима государственная поддержка в сфере строительства и эксплуатации доходных домов. Местные власти могут использовать налоговые и иные преференции.

По мнению авторов, поддержка может быть оказана в следующих направлениях:

- ведение льготной ставки арендной платы за земельный участок, предоставленный для строительства доходного дома на период строительства доходного дома и на определенный период после ввода доходных домов в эксплуатацию;
- включение в приоритетном порядке в программы финансирования части расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры и инженерных коммуникаций;
- обеспечение проведения торгов по предоставлению земельных участков в аренду в целях строительства доходных домов и пр.

Авторами разработаны рекомендации по определению арендной платы за жилые помещения в доходном доме:

1. Размер арендной платы должен зависеть от ряда факторов, в том числе от стоимости строительства и оснащения доходного дома, а также отталкиваться от следующих величин:

- точка безубыточности,
- нормативная доходность,
- понижающий коэффициент,
- коэффициент инфляции.

2. Необходимо определить и утвердить в установленном порядке коэффициенты инфляции для сдачи в аренду жилых помещений.

Реализация указанных мероприятий позволит увеличить скорость и эффективность решения социальных задач; сформировать условия для комфортной трудовой мобильности и миграции, а также создать привлекательную область для долговременных инвестиций, которые будут способствовать решению задач жилищной политики.

Наряду с опытом строительства и эксплуатации доходных домов, приносящих доход, стоит упомянуть и о бездотационных домах, работающих в режиме доходных домов с нулевой рентабельностью.

Постановлением Правительства Москвы от 5 августа 2008 г. № 708-ПП «О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма» [5] утверждена Концепция формирования в городе Москве сети бездотационных домов. Для дос-

тижения ощутимого влияния предлагаемого механизма улучшения жилищных условий на сокращение очереди граждан, состоящих на жилищном учете, Концепцией предлагается сформировать в составе государственного жилищного фонда города Москвы коммерческого использования значительного количества домов, эксплуатируемых, по сути, в режиме доходных домов с нулевой рентабельностью, не требующих дотирования средств бюджета города Москвы на их содержание и ремонт.

Формирование сети домов, жилые помещения в которых будут предназначены только для предоставления по договорам найма установленным категориям граждан, преследует цель решения важной социальной задачи с минимальными затратами и не направлено на создание источника наполнения городского бюджета.

Городом был создан первый жилой дом, относящийся к жилищному фонду коммерческого использования, когда в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 12 февраля 2002 г. № 118-ПП "О первоочередных мерах по обеспечению прав молодых семей на жилище" [7] и от 1 октября 2002 г. № 805-ПП "О Московской программе "Молодой семье - доступное жилье" на 2003-2005 годы" [9] в декабре 2002 г. были предоставлены на условиях найма молодыми семьями жилые помещения в доме по адресу: ул. Верхние Поля, д. 38, корп. 1 (Юго-Восточный административный округ). Этот жилой дом (площадь жилых помещений 38,6 тыс. кв. м, 648 квартир) стал своего рода испытательной площадкой для отработки механизмов создания жилых домов коммерческого использования, предназначенных для решения важной для города социальной задачи.

Всего в Москве к 2015 году насчитывается 15 бездотационных домов (12 домов уже заселены), из которых 10 зданий находится в границах города, а 5 располагаются в подмосковном Подольске. Также в Москве планируется построить еще 12 бездотационных домов в 2015-2016 годах.

Установлены следующие условия и порядок предоставления жилья в данном доме:

1. Жилые помещения предоставляются только семьям, категории которых установлены нормативными актами Правительства Москвы (молодым семьям, состоящим на жилищном учете, семьям молодых специалистов, семьям молодых преподавателей, талантливых ученых и аспирантов государственных высших учебных заведений).

2. Площадь предоставляемого семье нанимателя жилого помещения составляет не менее установленной законом нормы предоставления, однако, не более одной комнаты на каждого проживающего.

3. Договор найма заключается на установленный срок (до 5 лет с возможной пролонгацией).

4. Размер платы за наем жилого помещения исчисляется исходя из среднерыночной цены найма 1 кв. м жилого помещения с применением понижающих коэффициентов, устанавливаемых для каждой из групп нанимателей.

5. Оплата услуг по содержанию и ремонту жилого помещения осуществляется нанимателем по полной стоимости их предоставления.

6. Нежилые помещения на первом этаже дома, заселенного молодыми семьями, используются для организации досуга и быта молодых семей, создания семейных центров, проведения воспитательной, образовательной и оздоровительной работы с детьми, подростками и молодежью по месту жительства.

С нашей точки зрения, основные меры государственной поддержки жилищного строительства, должны быть ориентированы на:

- строительство жилья эконом-класса;
- комплексное освоение территорий в рамках осуществления механизмов частного-государственного партнерства;
- выполнение социальных гарантий и обязательств перед защищенными категориями населения по приобретению жилья;
- формирование маневренного жилищного фонда для сдачи в наем гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, но уровень доходов которых не позволяет решить этот вопрос путем участия в существующих социальных и коммерческих ипотечных программах;
- формирование сегмента доходных домов.

Стоит отметить, что государственное стимулирование строительства домов эконом-класса, – это единственная возможность развития данного сегмента, потому что развивать этот сегмент иными способами просто невозможно. Сегодня без государственной поддержки даже в Москве, где созданы условия для развития доходных домов, за свой счет можно строить только доходные дома не ниже уровня бизнес-класса.

Для успешного развития программы рентной недвижимости необходимо развитие государственно-частного партнерства в данном направлении.

С одной стороны, должны быть определенные требования (условия) со стороны государства, создающие гарантии от злоупотреблений со стороны недобросовестных участников, а с другой стороны, должны быть меры государственного стимулирования (поддержки) данного направления. Важно, чтобы условия для каждой из сторон были прозрачными и установленными заранее – не для конкретных проектов, а для сегмента в целом.

С нашей точки зрения, реализация подобной схемы, при условии нормативного обеспечения программы строительства доходных домов, создаст условия для привлечения инвестиционного капитала и позволит государству завоевать доверие застройщиков.

Реализация проекта развития доходных домов в России требует, в том числе и изменения существующей законодательной базы. Эти изменения должны быть направлены, с одной стороны на стимулирование бизнеса, осуществляющего строительство и эксплуатацию доходных домов, а с другой стороны – на поддержание арендаторов – жителей этих домов.

Резюмируя вышеизложенное, меры государственного стимулирования возможны в следующих направлениях:

- введение приоритетного порядка рассмотрения органами исполнительной власти вопросов, связанных с реализацией проектов строительства доходных домов;
- обеспечение проведения торгов по предоставлению земельных участков в аренду в целях строительства доходных домов;
- введение льготной ставки арендной платы за земельный участок, предоставленный для строительства доходного дома на определенный период после ввода доходных домов в эксплуатацию, включение в приоритетном порядке в программы финансирования часть расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры и инженерных коммуникаций и пр.
- создание государственного органа аналогично Агентству по ипотечному кредитованию при Правительстве РФ, для продвижения проектов строительства и эксплуатации доходных домов.

По мнению авторов, арендное жилье в интересах государства позволит:

- создать условия для жизни и деятельности граждан;
- легализовать и упорядочить рынок аренды (исключить так называемую «черную» аренду);
- в тяжелых экономических условиях создать гражданам возможность оперативного подбора жилья по уровню своих доходов на настоящий момент;
- частично решить жилищную проблему в условиях кризиса и посткризисный период;
- снять с государства бремя по эксплуатации данного жилья;
- повысить общую мобильность трудовых ресурсов в государстве.

Подводя итог, можно сделать вывод, что некогда забытое понятие доходного дома по-

степенно возрождается. Однако появления доходных домов в том виде, в каком они существовали в конце XIX-начале XX века, в ближайшем будущем, не ожидается. Исходя из пока еще небольшого опыта, основной тенденцией можно назвать появление предназначенных для найма элитных апартаментов с неизменным предоставлением целого ряда услуг.

Тем не менее, по мере стабилизации роста цен на недвижимость ситуация может измениться и возникнет спрос на доходные дома неэлитных классов. Тогда и может произойти настоящее возвращение доходного дома.

Литература

1. «Доходный и выгодный дом» «Российская газета» — Неделя № 4571 от 24 января 2008 г.
2. Доходный бизнес мог бы и поделиться/ Российская газета — Центральный выпуск № 3529, 19.07.2004.
3. Недоходные дома [электронный ресурс], - Режим доступа: <http://minitask.ru/modules/projects/?id=8090>. - Загл. с экрана.
4. Проект «Российский дом будущего». Арендное жилье. Историческая основа и опыт зарубежных стран [электронный ресурс], - Режим доступа: http://www.rusdb.ru/dom/zhilpolit/arenda/arendnoe_zhilie/. - Загл. с экрана.
5. Постановление Правительства Москвы № 708 - ПП «О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма», 5.08.2008.
6. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 20 июня 2011 г. №492 «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Развитие жилищного строительства Республики Татарстан на 2011-2015 годы»»
7. Петрухин А.Б. Методологические проблемы формирования и развития механизма долгосрочного инвестирования жилищного строительства дотационного региона.- Диссертация д-ра экон. наук: 08.00.05 С.Пб., 2005.
8. Петрухина Е.А., Петрухин А.Б. Актуальность развития механизма доходных домов в Ивановской области./ Известия высших учебных заведений. Серия: «Экономика, финансы и управление производством»,- ИГХТУ, Вып. 01(23)/2015 г., с. 54-61.
9. Петрухина Е.А. Формирование рынка арендной недвижимости как вариант решения жилищной проблемы./ Известия высших учебных заведений. Серия: «Экономика, финансы и управление производством»,- ИГХТУ, Вып. 01(15)/2013 г., с. 86-93.
10. Петрухина Е.А., Чистякова Ю.А. Предпосылки создания сегмента арендного жилья./ Информационная среда вуза. Материалы XXII Международной научно-технической конференции / Иван. гос. политех. унив., – Иваново, – 2015.- с. 460-464.
11. Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт - Петербурга» [электронный ресурс], - Режим доступа: <http://gosfondspb.ru>. - Загл. с экрана.
12. Череди́на И.С. Московское жильё конца 19 – середины 20 века: учеб. Пособие по спец. «Архитектура». – М.: Архитектор-С 2004.- 26-27 с.