

**Выводы**

1. Окружающая среда является кладовой ресурсов для обеспечения жизнедеятельности человека на Земле, а ее атмосфера выполняет роль естественного механизма регулирования теплообмена между солнечной радиацией и температурой Земли.

2. В последние годы естественный механизм теплообмена стал нарушаться вследствие существующей весьма рискованной модели экономического развития человечества, ориентированной на чрезмерное использование природного ресурсного потенциала.

3. В качестве альтернативы существующей, рекомендуется переход к известной, но забытой модели устойчивого развития, как механизма обеспечения глобальной и страновой экономической безопасности.

**Литература**

1. Будыко, М.И. Атмосфера Земли [Текст] / М.И. Будыко, К.Я. Кондратьев // Большая Советская Энциклопедия. - М.: Советская Энциклопедия, 1970, Т.2, - с. 1128-1139.
2. Федоров, М.П. Энергетические технологии и мировое экономическое развитие: прошлое,

настоящее, будущее [Текст] / М.П. Федоров, В.Р. Окорочков, Р.В. Окорочков. – СПб.: Наука, 2010, – 412 с.

3. GEA, 2012: Global Energy Assessment – Toward a Sustainable Future [Text] Cambridge University Press, Cambridge UK and New York, NY, USA and the International Institute for Applied Systems Analysis, Laxenburg, Austria, 2012, - 1865 p.
4. Изменение климата [Текст] Приложение к журналу «National Geographic Россия», октябрь 2007.
5. Key World Energy Statistics [Text] OECD/IEA. – Paris, 2013. – 88 p.
6. World Energy Outlook 2014 [Text] OECD/IEA. – Paris, 2014. – 726 p.
7. Наше общее будущее [Текст] Доклад Всемирной комиссии по вопросам окружающей среды и развития на русском языке, Генеральная Ассамблея ООН, 1987 - 412 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.un.org/ru/ga/pdf/brundtland.pdf>.
8. Global Risks 2014. Ninth Edition [Text] World Economic Forum. Geneva, 2014 – 66 p.

УДК 69.003

## АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

*Петрухина Екатерина Александровна (katyakov87@yandex.ru)*

*Чистякова Юлия Александровна*

*ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный политехнический университет»*

**Статья написана при поддержке Российского Гуманитарного научного Фонда (РГНФ)**

**Проект № 15-32-01236**

В статье представлен анализ зарубежного опыта реализации проектов строительства и эксплуатации арендного жилья. Выделены основные сферы государственного участия на рынке аренды.

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

Анализ опыта зарубежных стран показывает значительную долю арендного жилья в общей массе жилищного фонда. Данное утверждение основывается на исследовании, проведенном экспертным агентством «Эксперт Ра» [4] и дополнительными самостоятельными исследованиями авторов [1, 2]. Результаты этих исследований показывают, что наибольшую долю арендного жилья от 29,3 до 45% имеют Нидерланды, США, Великобритания, Канада, Австралия. Наименьший показатель арендного жилья у Китая 8,8%.

Данные характеризуют соотношение в целом по стране, однако необходимо обратить внимание, что в столицах, индустриальных, курортных и научных центрах доля жилищного фонда, находящегося в аренде, выше, чем в

целом средний показатель по стране. Так, к примеру, в Нью-Йорке в 2007 году только 33% горожан проживали в собственном жилье, в Лондоне – 58%, в Монреале – 50%.

К сравнению, по многочисленным исследованиям, в том числе крупного российского холдинга «Ромир» больше половины населения России проживает в собственных приватизированных квартирах, в то же время более 60% [5] россиян живут в многоквартирных зданиях.

В странах, имеющих более развитый рынок жилья, доля жилищного фонда, находящегося в аренде, гораздо выше. Это связано с минимальным государственным регулированием рынка недвижимости, высоким уровнем развития экономики, а, следовательно, высокой мо-

бильностью трудовых ресурсов и свободным ценообразованием.

Та же ситуация складывается и в регионах рассмотренных стран. Чем выше темпы экономического развития региона, тем больше процент жилья, предоставляемого в аренду, и, наоборот, в менее экономически развитых регионах доля арендуемого жилья ниже. К примеру, в Аргентине доля арендуемого жилья в таком крупном городе как Буэнос-Айрес составляет 22,2%, в относительно благополучных южных регионах – 16-17%, в северных регионах с худшими экономическими показателями доля арендуемого жилья составляет от 3,1 до 5,9% [3].

Стоит отметить, что основной рынок долгосрочной аренды формируют столичные города и крупные индустриальные мегаполисы (как правило, это административные, культурные, финансовые и образовательные центры, месторасположение штаб-квартир крупнейших коммерческих организаций, обширный рынок вакансий в сфере строительства, торговли, обслуживания, туризма и т.д.). Основной целевой сегмент арендаторов – это студенты, иногородние и иностранные сотрудники организаций, внутренние и внешние мигранты, приезжающие в надежде найти хорошую работу, семьи с доходом, не позволяющим приобрести жилье в собственность. Характерные черты проявляются в таких городах как Нью-Йорк, Лондон, Прага, Киев, Буэнос-Айрес, Перт, Монреаль.

В Бразилии, к примеру, в штате Сан-Паулу, являющемся экономическим, промышленным и финансовым центром, сконцентрировано более 25% жилищного фонда страны, в том числе около 30% жилья сдается в аренду [4].

*Таким образом, можно определить, что представленные страны имеют следующие общие характерные черты:*

- доля арендного жилья в большей степени сконцентрирована в городах;
- по возрасту и семейному положению большинство арендаторов – это люди в возрасте до 40 лет, одинокие или семейные пары без детей;
- рынок аренды тесно связан с рынком недвижимости.

*Анализ, выполненный авторами, показал, что в зависимости от исторически сложившихся условий владения и перераспределения жилищного фонда, арендодателями в основном выступают:*

- государственные структуры (Китай, Украина, Чехия);
- региональные образования, штаты и территории (Австралия);
- кооперативы (Чехия, Нидерланды, Канада);
- работодатели (Аргентина);

- муниципалитеты (США, Чехия, Великобритания);

- общественные фонды и жилищные ассоциации (Великобритания, Нидерланды, Австралия);

- физические лица - собственники жилья и девелоперы (все страны).

На рынке аренды жилья в зарубежных странах наибольшим спросом пользуются квартиры эконом - класса. Данные квартиры позволяют получить приемлемый уровень удобства и комфорта отдельного жилья за сравнительно небольшие деньги по отношению к жилью бизнес и люкс классов. В некоторых странах государство принимает участие в регулировании арендной платы (Чехия, США, Аргентина), компенсирует часть расходов (США, Австралия). Применительно к Украине, доля жилья эконом - класса в совокупном спросе на аренду жилплощади составляет 80%, в то время как доля такого жилья в предложении составляет не более 10% [3]. Различными являются и требования, предъявляемые арендаторами к характеристикам жилья в зависимости от исторических и культурных особенностей страны.

Арендаторы, как правило, стараются сэкономить на арендной плате. Наибольшим спросом пользуются 1-2-х комнатные квартиры в многоквартирных домах. Например, в Канаде количество арендованных квартир в 4,5 раза превышает количество арендованных отдельных домов.

В англоязычных странах (Австралия, Великобритания, США, Канада) в силу исторической традиции и стремления сохранить социальную стабильность государство проявляет заботу об обеспечении жильем малоимущих слоев населения, предоставляя социальные квартиры без арендной платы (США), с дотацией на оплату коммунальных услуг (США, Канада) или с пособием на оплату аренды (Великобритания, Австралия). В случае если семья покидает категорию «малоимущих», она лишается дотации, а подчас и самого арендуемого жилья, куда въезжает следующая семья остро нуждающихся. В случае улучшения своего материального положения, бывшие арендаторы социального жилья сами стремятся быстрее перебраться в район или жилой дом, который соответствует их новому социальному статусу.

В Чехии – в силу того, что при переходе к рыночным отношениям Правительство отказалось от бесплатной передачи жилых помещений в собственность – часть городского населения оказалась в роли арендаторов квартир, которые были в свое время получены от государства бесплатно. Граждане, проживающие в домах, принадлежащих государству, составили контингент социального найма, поскольку цена аренды в таких домах устанавливается Правительством. Часть граждан, проживавших в до-

мах, которые были возвращены по реституции бывшим владельцам, попала в категорию коммерческого найма, в котором срок аренды устанавливается по согласованию сторон, а уровень арендной платы ограничен Правительством. В данном случае говорить о каких-либо существенных различиях социальной и коммерческой аренды кроме цены и срока контракта не имеет смысла.

Уровень предложения жилья на рынке и исторически сложившаяся культура взаимоотношений арендатора и арендодателя определяют уровень обустройства наемного жилья. В развитых странах жилье, как правило, сдается полностью меблированное или как минимум оборудованное кухонной мебелью.

*Анализ, выполненный авторами, показал, что государство является неэффективным собственником и управленцем жилищного фонда. Следовательно, необходим поиск новых подходов в жилищной политике государства.*

В большинстве стран прослеживаются две тенденции: во-первых, передача государственного жилья в частные руки (Великобритания); во-вторых, передача управления государственным жильем на уровень региональных и муниципальных властей (Чехия, Канада, Австралия).

Домами, находящимися в собственности муниципалитетов (США), управляют департаменты муниципального жилья через управляющие компании (чаще всего тоже муниципальные), или специальные жилищные ассоциации, находящиеся под контролем муниципалитета. Никаких форм самоуправления жильцов в таких домах не существует.

В Канаде после сокращения государственной программы строительства социального жилья в 80-е годы прошлого столетия, управление социальным фондом жилья было передано на уровень провинций и даже муниципалитетов. В этих условиях для сохранения арендуемого жилищного фонда к управлению жильем были привлечены общественные ассоциации и кооперативы («третий сектор»), которые смогли привлечь государственные и частные инвестиции. Модель государственно - частного партнерства оказалась в данных условиях наиболее работоспособной.

В секторе коммерческого найма в Канаде распространено объединение арендаторов в общины или кооперативы, которые управляют арендуемым жильем, осуществляют расчеты с арендодателем и коммунальными службами, оказывают финансовую поддержку членам общины. Размер арендной платы членом кооператива определяется общим собранием в зависимости от материального положения арендатора. Часть кооперативов получает государственные субсидии на покрытие расходов.

В многоквартирных домах Австралии (коммерческая аренда) существует нечто вроде до-

моуправления, состоящее обычно из пенсионеров, проживающих в том же доме, которое очень внимательно следит за порядком в доме и во дворе. У каждого домоуправления – свои правила и стандарты, которым должны подчиняться все жильцы, включая и арендаторов. Помимо «домоуправления» за состоянием квартиры следит также агентство, через которое осуществлялась сдача жилья в наем.

В Великобритании в период с 1971 по 2006 год доля арендуемого муниципального жилья в общем объеме жилищного фонда сократилась с 31 до 19% [3]. С конца 70-х британское правительство активно поощряет приватизацию муниципального жилого фонда. Роль муниципалитетов и других форм местной власти в управлении жилищным фондом неуклонно снижается. В конце 1980-х правительство развернуло масштабную программу перевода социального жилья от муниципалитетов к жилищным ассоциациям. С 1988 по 2007 год по такой схеме в Англии было переведено более 1,1 млн единиц жилья. Появился специальный термин "зарегистрированный социальный домовладелец" (Registered Social Landlord, RSL), под которым подразумевается широкий диапазон организаций, предоставляющих субсидируемое жилье — от приютов и домов престарелых до крупных жилищных ассоциаций с тысячами домов в управлении, в том числе переданные от муниципалитетов. Частный (коммерческий) фонд арендного жилья управляется непосредственными домовладельцами.

Аккредитация арендодателей - домовладельцев в Великобритании позволяет самим домовладельцам лучше управлять собственностью, получая информационную и организационную поддержку со стороны местных властей. Аккредитация также стимулирует арендодателей поддерживать недвижимость в надлежащем состоянии (оцениваются как сами домовладения, так и собственники).

Около 2,3 миллиона сдаваемых в аренду жилищ (примерно 35% всего жилищного фонда Нидерландов) находится в ведении корпораций и жилищно-строительных объединений. Эти корпорации являются частными предприятиями, выполняющими общественные функции по управлению арендуемым жильем.

Три основных типа арендуемого жилья по признаку принадлежности (государственное, кооперативное и частное) определили и соответствующих управляющих: органы власти, кооперативы и собственно владельцы жилья. Решения в кооперативах принимаются, как правило, большинством голосов, в том числе вопросы ремонта, заключения договоров с коммунальными службами и приема новых членов.

В некоторых городах Китая существуют так называемые квартиры гостиничного обслуживания, являющиеся более дешевой альтерна-

тивной гостиницам, управляемые и обслуживаемые централизованно. Как правило, принадлежат они девелоперам. Комнаты оборудованы мебелью, бытовыми электроприборами, постельными принадлежностями и посудой. В стоимость аренды могут входить услуги прачечной.

В Китае, Украине, Бразилии, Аргентине профессиональное управление сдаваемым в аренду жильем практически не развито из-за слабости рынка аренды.

Вошедшие в эту организацию, призваны, в отличие отныне существующих, обеспечивать не только коммунально-бытовые потребности жителей, но и их социальные, культурные потребности.

В зарубежных странах государство уделяет большое внимание развитию арендного жилья и рыночным методам регулирования рынка жилищного найма.

*По результатам критического анализа проведенного авторами, государственное участие на рынке аренды в основном проявляется в следующих сферах:*

- регулирование арендной платы (Чехия, США, Аргентина);
- привлечение частных инвесторов к строительству арендуемого жилья на условиях его последующего перевода в частную собственность (Чехия);
- субсидирование малоимущих (США, Великобритания, Австралия) или предоставление им в аренду социального жилья (США, Австралия);
- субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье малоимущим (США);
- предоставление кредитов на оплату залога за аренду, на оплату аренды, погашение задолженности (Австралия);
- выделение на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для социальной и коммерческой аренды (США, Китай, Украина, Бразилия);
- субсидирование строительства жилья для социального найма (Канада, Чехия, Китай);
- контроль использования арендованного социального жилья (США, Чехия, Австралия);
- регулирование развития рынка аренды фискальными методами (Украина, Чехия);
- привлечение общественных организаций и кооперативов для управления арендуемым социальным жильем (Нидерланды, Канада, Великобритания);
- прямой запрет на сдачу в аренду жилья отдельным категориям граждан (Чехия, Австралия);
- организация фондов финансирования строительства и сдачи жилья в наем (Бразилия, США).

– Многие из этих государственных мер могут и должны быть применены и в России.

*Реализация программы развития арендного жилья, в том числе и строительства общероссийской сети доходных домов, позволит обеспечить:*

- создание легального рынка качественно арендного жилья;
- снижение социальной напряженности;
- формирование жилой среды, отвечающей потребностям постиндустриального общества;
- внедрение новых стандартов качества жизни;
- гармоничное развитие всех качеств человеческого капитала;
- повышение территориальной мобильности активного населения;
- введение нового инструмента для реализации социальной, демографической, миграционной и кадровой политики.

С нашей точки зрения исследования положительного и отрицательного опыта государственной поддержки рынка доступной аренды наибольший интерес представляет опыт Канады, Аргентины и США. Как правило, государство приступает к активному регулированию арендных отношений под угрозой социальных потрясений вследствие кризиса на жилищном рынке или гиперинфляции. Во многих американских городах, существуют ограничения на рост цен сдаваемого в аренду жилья. Эти ограничения появились в 1970-х, когда в США отмечался резкий рост инфляции. Например, согласно законодательству Нью-Йорка, владельцы жилья могут повышать арендную плату не более чем на 2,5% каждые 12 месяцев.

В Канаде в 70-90-е годы прошлого столетия жилищная политика менялась под воздействием смены политических партий в руководстве страны. Социальная жилищная политика в середине 80-х сменилась на жесткие рыночные отношения. Сократилось бюджетное финансирование строительства доступного жилья, рынок недвижимости стал сужаться, резко возросла стоимость аренды. Арендаторы с низким уровнем доходов вынуждены были покинуть свои дома. Развитие в стране государственно – частного партнерства в сфере строительства и эксплуатации жилья позволило постепенно изменить ситуацию в лучшую сторону. В настоящее время достоин внимания опыт канадских провинций, правительство которых в партнерстве с девелоперами, общественными ассоциациями и кооперативами создает условия для строительства и сдачи в наем доступного жилья.

*В соответствии с проведенным анализом формирования структуры жилищного фонда*

*развитых зарубежных стран авторами выделены основные черты:*

1. Наиболее развит рынок аренды в Нидерланды, США, Великобритания, Канада, Австралия; менее развит: в Китае, Украине, Бразилии, Аргентине.

2. Основной целевой сегмент арендаторов – это студенты, иногородние и иностранные сотрудники организаций, внутренние и внешние мигранты, приезжающие в надежде найти хорошую работу, семью с доходом, не позволяющим приобрести жилье в собственность.

3. Основной рынок долгосрочной аренды формируют столичные города и крупные индустриальные мегаполисы.

4. Выделяют три основных типа арендуемого жилья: государственное, кооперативное и частное с соответствующими управляющими: органы власти, кооперативы и владельцы жилья.

5. Государство является неэффективным собственником и управленцем жилищного фонда. Прослеживаются две тенденции: передача государственного жилья в частные руки (Великобритания); передача управления государственным жильем на уровень региональных и муниципальных властей (Чехия, Канада, Австралия).

6. Государство уделяет большое внимание развитию арендного жилья и рыночным методам регулирования рынка жилищного найма.

### Литература

1. 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, № 01(23)/2015 г., с. 54-61.
2. Петрухина Е.А. Формирование рынка арендной недвижимости как вариант решения жилищной проблемы. / Известия высших учебных заведений. Серия: «Экономика, финансы и управление производством», - ИГХТУ № 01(15)/2013 г., с. 86-93.
3. 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/](http://www.rusdb.ru/dom/zhilpolit/arenda/arendnoe_zhilie/). - Загл. с экрана.
4. Ра эксперт – рейтинговое агентство [электронный ресурс], - Режим доступа: [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru). - Загл. с экрана.
5. Ромир - крупнейший российский холдинг, специализирующийся на исследованиях различных рынков и сфер жизни общества [электронный ресурс], - Режим доступа: <http://www.romir.ru>. - Загл. с экрана.

УДК 65.012

## МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКИМ КАПИТАЛОМ НА ПРОМЫШЛЕННОМ ПРЕДПРИЯТИИ

*Погожева Светлана Юрьевна (svetlana.pogozheva@engec.ru)*

*ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»*

В статье рассмотрены и систематизированы основные подходы к управлению человеческим капиталом на промышленном предприятии. На основе данных подходов автором разработана классификация методов управления человеческим капиталом на промышленном предприятии.

*Ключевые слова:* человеческий капитал, промышленное предприятие, методология и методы управления, социально-экономическая система.

Результаты деятельности промышленных предприятий зависят от эффективности управления используемыми ресурсами, ключевым из которых в современных условиях является человеческий капитал. Характерное для современной российской экономической мысли многообразие взглядов на сущность и структуру человеческого капитала находит отражение в отсутствии единого подхода к управлению им.

Большинство авторов придерживаются точки зрения, что система управления персоналом на предприятии непосредственно отвечает за формирование и развитие человеческого капитала, приравнивая тем самым методы управления персоналом к методам управления человеческим капиталом [3, 6]. Признавая отчасти

справедливость данного подхода, основанного на том, что именно работники предприятия являются носителями неотчуждаемого человеческого капитала, следует, однако, отметить его ограничивающее действие на возможности применения концепции человеческого капитала при управлении промышленным предприятием.

Во многих работах внимание фокусируется на методах управления отдельными элементами человеческого капитала или воздействующими на них факторами. В частности, наиболее часто встречаются исследования, посвященные изучению методов управления денежными потоками, связанными с человеческим капиталом, – инвестициями и доходом, получаемым от их вложения [4, 7]. Также популярно изучение ме-