

СТРОИТЕЛЬСТВО И АРХИТЕКТУРА**ОБЪЕКТИВНЫЕ ПЕРЕМЕНЫ В СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА****Жучков Олег Александрович***канд. техн. наук, профессор, Дальневосточный федеральный университет,
690091, РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Суханова, дом №8***Тупикова Ольга Александровна***канд. эконом. наук, доцент, Дальневосточный федеральный университет,
690091, РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Суханова, дом №8
E-mail: Olga_tupikova@mail.ru***OBJECTIVE CHANGES IN THE DEVELOPMENT STRATEGY OF HOUSE CONSTRUCTION****Oleg Zhuchkov***candidate of technical sciences, professor, Far East Federal University,
690091, Russia, Primorsky region, Vladivostok, Sukhanova str., 8***Olga Tupikova***candidate of economic sciences, associate professor, Far East Federal University,
690091, Russia, Primorsky region, Vladivostok, Sukhanova Street., 8***АННОТАЦИЯ**

Рассматривается очередной этап развития жилищного строительства в Российской Федерации в контексте реакцентирования отечественной жилищной политики под влиянием затянувшегося системного социально-экономического кризиса. Проводится краткий аналитический обзор динамики перехода к рыночному жилищству в России от приоритета строительства его на продажу к формированию арендного жилья. До начала рыночных реформ удовлетворение потребности граждан в жилье признавалось прерогативой государства и определялось государственной жилищной политикой. С переходом к рыночной экономике стала реализовываться жилищная политика «либерально-демократического типа», в результате которой доля частной собственности на жилье возросла с 32,6% в 1990 г. до 95% в 2016 г. Однако это не позволило успешно решить проблему обеспечения жильем. В 2005 г. только 9% семей могли приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, в 2012 г. их было уже 26,6%, а к 2020 г. прогнозируется увеличение этого показателя до 50%. Около 10% это малоимущие семьи, которые государство берет под свою опеку, а оставшиеся 40% составляет прогнозная оценка ожидаемых потребителей на рынке арендного жилья и «доходных» домов. Определены 3 направления развития рынка арендного жилья в России. Первое – это жилье, которое уже сегодня сдается в наем гражданам, второе – это строительство доходных домов, сдающихся на условиях коммерческого найма, третье – это развитие некоммерческого найма жилья. Рынки проектов строительства для продажи и аренды развиваются совместно и дополняют друг друга. Развитие рынка арендного жилья следует рассматривать как перспективное направление диверсификации строительного бизнеса и одно из стратегических направлений решения жилищной проблемы в России.

ABSTRACT

The next stage of house construction development in Russian Federation is considered in the context of reemphasis of national housing policy under the influence of prolonged systemic social and economic crisis. A brief analytical overview of the dynamics of the transition to market-based housing in Russia from the priority of building it up for sale to the formation of rental housing is carried out. Before the start of market reforms satisfaction of citizens' needs with the house has been recognized as a prerogative of the state and determined by the government's housing policy. With the transition to the market economics the housing policy of "liberal-democratic type" has been realized as a result of which the proportion of private home ownership has increased from 32.6% in 1990 to 95% in 2016. However, it is not possible to successfully solve the housing problem. In 2005 only 9% of families could buy housing with their own and borrowed funds, in 2012 there were already 26.6%, and it is expected to increase this figure up to 50% by 2020. Low-income families are about 10%, which the state takes under its wing, and the remaining 40% is the forecast estimate of expected consumers at the rental housing market and "profitable" houses. Three directions of rental housing market development

in Russia are identified. The first one is a house that is already hired by citizens, the second one is the construction of tenement houses, rented on terms of commercial hiring, and the third one is the development of non-commercial hiring. Construction projects markets for sale and rent develop together and complement each other. Rental housing market development should be considered as a promising direction of the construction business diversification and one of the strategic directions of solving the housing problem in Russia.

Ключевые слова: государственная жилищная политика, жилищное строительство, доступность жилья, рынок арендного жилья, типология жилых зданий.

Keywords: government's housing policy, house construction, affordable housing, rental housing market, typology of residential buildings.

Заседание Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности 17 мая 2016 г. под председательством Президента РФ было посвящено сфере жилищного строительства, составляющей сегодня более 75% всего строительства в стране, а также задачам его технического регулирования и ценообразования. По итогам Госсовета были утверждены более десятка приоритетных направлений работы, включая повышение доступности жилья для населения. Если на их основе представить некоторый глобальный жилищный проект (чтобы использовать механизм института проектного финансирования), то в его составе можно выделить 3 подпроекта:

- дальнейшее развитие ипотечного кредитования на основе новой (тринадцатой) редакции закона «Об участии в долевом строительстве...» (214-ФЗ), имея в виду, что сегодня более 80% строящихся в стране домов возводятся с привлечением средств граждан по договорам долевого участия (ДДУ);

- формирование рынка арендного жилья и типологии арендных жилищ, пилотные проекты которых запускает Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), как единый институт развития в жилищной сфере;

- оснащение инфраструктурой будущих микрорайонов и кварталов комплексной застройки с вовлечением в оборот дополнительных объемов земельных участков (с учетом их перепрофилирования в сложившемся градостроительном зонировании).

Предпринятые направления можно, по нашему мнению, характеризовать как новый очередной этап в решении отечественной жилищной проблемы.

В советском, а затем и российском менталитете содержится представление о том, что жилищную проблему можно решить однажды и навсегда. В последние годы уже не называются конкретные сроки когда удастся покончить с недостатком жилищ. Видимо приходит осознание того, что эта проблема не имеет окончательного решения. Представления общества о ее содержании непрерывно углубляются, ибо оно, развиваясь порождает новые проблемы. Неизбежный периодический пересмотр жилищного стандарта (качества и размера жилищ, норм заселения) как бы постоянно повышает уровень проблемности.

Еще одной особенностью отечественного отношения к этой проблеме является трактовка ее как проблемы «недопроизводства» жилищ. Нетрудно заметить, что почти все основные документы, регламентирующие развитие жилищной сферы и отражающие жилищную политику, сосредоточены прежде всего на процессе воспроизводства и стадиях инвестиционного цикла – финансирования, проектирования, строительства, эксплуатации. Однако, нельзя забывать, что новое строительство и реконструкция должны соответствовать социально-имущественной адресности жилищного фонда на конкретной территории. Иначе жилище может оказаться недоступным для конкретных имущественных категорий потребителей, непривлекательным для рынка, обреченным на длительную «структурную» незанятость.

До начала рыночных реформ удовлетворение потребности граждан в жилье признавалось прерогативой государства, определялось политикой «обеспечения жилищем», а позднее «политикой содействия самообеспечению жилищем» [6, 3], при Жилищном кодексе РСФСР, принятом в 1983 г.

Начальный рыночный период, провозглашенный законом «Об основах федеральной жилищной политики» [5], открыл дорогу жилищной политике «либерально-демократического типа» с элементами «ордолиберальности» [2]. Стремление государства к ускоренному созданию преобладающей категории собственников (владельцев жилья, путем массовой приватизации его при резком сокращении объемов жилищного строительства), не снизили остроты жилищной проблемы. При сохранении основного тезиса о превращении жилища в товар, а пользователя в собственника, на втором этапе жилищной реформы было принято решение о «повышении социальной направленности» перемен, что нашло свое отражение в «Основных направлениях нового этапа реализации государственной целевой программы «Жилище» с прогнозом до 2000 г. (утв. Указом Президента РФ от 29.03.1996 г., №4).

Несмотря на финансовый обвал 17 августа 1998 г., жилищный комплекс сохранил свою жизнеспособность, определялись рынки жилья и капитальных вложений, кардинально изменилась структура форм собственности жилищного фонда (табл.1).

Таблица 1.

Динамика структуры жилищного фонда России за 10 лет

Форма собственности жилфонда	Структура жилищного фонда, %		
	1990	1995	2000
Частная всего,	32,6	52,9	65,3
в т.ч. собственность граждан	26,4	44,1	58,1
Государственная	41,7	10,2	6,3
Муниципальная	25,2	29,6	26,5
Иная	0,3	7,3	1,9
Всего	100	100	100

Основной причиной, сдерживающей жилищное развитие, был признан низкий платежеспособный спрос населения на жилье и коммунальные услуги. При определении стратегии реформирования постсоветского общества и формировании рыночной экономики переходного периода не было уделено должного внимания фактору жизненного уровня населения.

Значительно усугубился принцип финансирования объектов социальной сферы по остаточному принципу характерный для дорыночной плановой системы. Примерно две трети населения тратили на питание свыше 80% своих доходов, что практически исключало возможность накопления ими средств для улучшения своих жилищных условий за счет покупки жилья. Продолжилось снижение годового ввода жилья: 1987 г. – 73 млн.кв.м, 1990 г. – 61,7 млн.кв.м, 1995 г. – 42,6 млн.кв.м, 2000 г. – 29,97 млн.кв.м. Усугублялись проблемы ветхого и аварийного жилья.

Учитывая это, в сентябре 2001 г. Правительством предложена ФЦП «Жилище» на 2002-2010 годы: среднесрочный период до 2005 г., конкретные программные мероприятия по дальнейшим преобразованиям в жилищной сфере до 2010 г. и на период до 2013 г. – по отдельным проблемам. Реализация программы предусматривалась по таким направлениям, как жилищно-коммунальное хозяйство, обеспечение доступного жилья, жилищное строительство, текущие обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан. Результатом первого периода стали устойчивый рост ввода новой жилой площади (43,6 млн.кв.м в 2005 г.), разработка Концепции жилищной политики, введение в действие Жилищного Кодекса РФ (189-ФЗ от 29.12.2004 г.) и Градостроительного Кодекса РФ (190-ФЗ от 29.12.2004 г.). Напомним, что именно на градостроительном уровне проявляются ключевые качества современного жилища. Рынок не отвергает этой истины.

Как план вывода страны из системного, почти 15-летнего, кризиса была предложена Стратегия развития России («Стратегия – 2020»), в представлении которой отмечено, что «одними из важнейших являются задачи по жилищному строительству и созданию условий, при которых граждане смогут самостоятельно решать свои жилищные вопросы» (февраль 2008г.). Накануне за 2003-2008 годы в экономике

сложились такие пропорции: доходы населения увеличились в 1,9 раза, ввод жилья в 1,75 раза, а цены на него в 2,3 раза. «Только 18% граждан могут самостоятельно решить свои жилищные проблемы, необходимо довести эту цифру хотя бы до 60%».

Не достигнув при вводе жилья в 2010 г. намеченных 80 млн.кв.м (фактически 58,1 млн.кв.м), Правительство продлило программу «Жилище» на 2011-2015 годы, одновременно (с февраля 2011 г.) начав разработку новой редакции «Стратегии – 2020», ибо старую сделал недееспособной «бушующий» экономический кризис.

Стратегия экономического и социального развития России до 2020 г. («новая модель роста – новая социальная политика») была обнародована в середине марта 2012 г. Знакомство с ней показало, что появилась глава 14 «Государственная жилищная политика», пожалуй единственно касающаяся реального сектора экономики. Однако, в ней вновь просматривается либерально-демократический подход, то есть мнение, что рынок сам отрегулирует объемы жилищного строительства и сформирует цены. В частности, если соблюдать его законы, к 2020г. максимально допустимо построить лишь 110 млн.кв.м по среднегодовым ценам 110 тыс.руб./кв.м. И только при существенном уменьшении ставки по ипотечным кредитам (с условием снижения инфляции до 2-3%) можно увеличить ввод до 125 млн.кв.м. Напомним, что ранее ориентировались на 145, а в 2014г. было введено 83,6 и в 2015г. – 85,3 млн.кв.м. Таким образом, какой-либо реальный «прорыв» или хотя бы четкий стратегический план реализации государственной жилищной политики не просматривается.

Мы разделяем точку зрения, что обеспечение граждан доступным и комфортным жильем и развитие жилищного рынка задачи хоть и связанные, но разные, и решать их следует различными методами. Для первой государство должно и далее наращивать темпы строительства, причем не коммерческого, а социального жилья (как многоквартирного, так и малоэтажного). То есть это рассматривается как социальное обязательство государства по отношению к своим гражданам, лишенным нормальных условий проживания. Никакие рыночные механизмы здесь действовать не должны. При этом большая часть такого жилья должна передаваться в социальную или некоммерческую аренду, доступную для каждого. Возможно наследование ее (с поправкой в Гражданском Кодексе).

Для второй задачи необходимо прежде всего ввести налог на элитную недвижимость. Большая часть ее находится в «замороженном» состоянии. Люди покупают по несколько квартир, часто даже не отделяя их и рассматривая как вложения капитала. В этом случае можно учитывать и общее число «жилых единиц», то есть квартир и домов, которыми владеет тот или иной собственник, что использует международная статистика.

Для того, чтобы выйти на путь «устойчивого развития», которым далеко впереди идут экономически развитые страны, Россия нуждается не только в рыночном реформировании своего жилищного хозяйства, но также в понятных, поддерживаемых большинством населения социальных приоритетах, осмыслении целей и задач развития жилищной сферы, декларированных еще в 1996г.[1].

Если принять за точку отсчета реализации Национального проекта по созданию доступного и комфортного жилья 2005г., то в это время около 9% семей могли приобрести себе стандартное жилье с помощью собственных и заемных средств. В 2012г. их было уже 26,6%. Около 10% населения – это малоимущие семьи, которые государство берет под свою опеку. Они должны обеспечиваться социальным дешевым жильем. По оценке Фонда «Институт экономики города» в 2020г. показатель доступности приобретения жилья в собственность мог бы приблизиться к 50%. Тогда 40% между ними и составляет прогнозная оценка ожидаемых потребителей на рынке арендного жилья и «доходных» домов. Считается, что с этого времени в России как раз сложилась ситуация, когда эти новые задачи можно ставить и начинать решать.

В мире имеются примеры завидно эффективных, социально ориентированных и защищенных рыночных жилищных систем с разной долей арендной составляющей: более 30% в США, Финляндии и Швейцарии, Франции – 40%, более 50% в Великобритании, около 70% в Голландии и т.п. В жилом фонде Москвы до 1917г. доходные дома составляли 48%.

Эксперты выделяют 3 направления решения этих задач в России. Первое – это то жилье, которое сегодня уже сдается внаем гражданами. Его оценивают в 7-8% всего жилищного фонда, но констатируют теневой, полуполюгальный характер, правовую незащищенность сторон и необходимость законодательного регулирования. Пока же арендные ставки складываются на неорганизованном рынке. Второе – создание условий для развития рынка коммерческого найма. Это доходные дома, специально строящиеся для этого, приватизированные либо «инвестиционные» квартиры для последующей продажи. В Москве таких купленных и пустующих насчитывается до 15% от общего числа квартир. Здесь предполагается наличие рыночной ставки, которая формируется спросом-предложением, но не регулируется государством. Третье – развитие некоммерческого найма жилья. Это как раз тот случай, когда государство может и должно всесторонне поддерживать строительство некоммерческого арендного жилья: земельными

участками, инфраструктурой, возможно бюджетными деньгами. Взамен оно будет регулировать ставки найма, чтобы инвестор мог компенсировать свои инвестиционные затраты в течение какого-то определенного периода, текущие затраты и даже иметь небольшую рентабельность. Это один из вариантов решения жилищной проблемы при государственном определении кто может снять такое жилье. Это может быть интересно некоммерческим организациями, предприятиям для сдачи жилья в наем своим работникам.

Примером официального возрождения доходных жилых домов для новой России можно считать постановление Правительства Москвы от 02.04.2002г. №239-ПП «О проведении эксперимента по строительству и эксплуатации в г. Москве «доходного дома».

В 2011г. с программой развития рынка арендного жилья выступило Минрегионразвития РФ. По его оценке 20-30%, или почти 300-500 тыс. семей, стоявших в очереди на социальное жилье, согласились бы жить в государственном арендном фонде с условием субсидирования части арендной платы из регионального или муниципального бюджетов. Другая категория потенциальных потребителей арендного жилья – приезжие как граждане страны, так и зарубежные, в тех регионах, где необходим приток населения и стоит вопрос о нехватке профессиональных кадров для дальнейшего развития. Кроме того, программа аргументировала строительство в регионах арендного жилья как средство поддержки отечественной строительной отрасли в условиях выхода из мирового финансового кризиса (до 20% вводимого жилья к 2020г.). Пилотные проекты были начаты в Калужской области.

Мировой и отечественный опыт развития института арендного жилья показал, что главные потребители услуг этого рынка – молодые и мобильные люди, готовые к образовательной и трудовой миграции, но пока еще не обладающие достаточной мотивацией и денежными ресурсами для того, чтобы взять ипотечный кредит в каком-либо определенном городе на много лет. Те, кто нуждается в комфортном временном жилье, и те, кто формирует «отложенный» спрос для покупки в собственность. Эти две группы и образуют вероятный спрос на арендное жилье. При этом заметим, что жизнь сегодня заставляет людей и в России быть подвижнее, увеличивает необходимость большей мобильности. Постоянно растет число тех, кто ищет работу вблизи жилья либо жилье вблизи работы, ориентируясь на возможность высоких заработков, престижность и перспективность работы. Внимание к арендному жилью повысилось в результате снижения покупательной способности населения и ухудшения потребительских ожиданий. По данным Национального агентства финансовых исследований (НАФИ) именно такая ситуация сложилась в России к 2016г. Структура ответов на вопрос: «Вы (Ваша семья) собираетесь предпринять что-либо в ближайшие 3 года для улучшения жилищных условий?» приведена в табл. 2.

Таблица 2.

Структура ответов в % от числа опрошенных по годам

Ответы респондентов	Структура ответов в % от числа опрошенных по годам		
	2010	2013	2015
Определенно нет	31	40	59
Пожалуй, нет	38	27	24
Пожалуй, да	24	2	12
Определенно да	7	9	2
Затрудняюсь ответить	0	3	3
Всего	100	100	100

По данным Минстроя РФ в последние несколько лет в стране было введено почти 1 млн. кв. м арендного жилья разных форматов. К 2018г. его доля в общем объеме ввода может составить не менее 7% с последующей перспективой до 20-30%.

Поэтому очередным шагом в рассматриваемой проблеме можно считать Указ Президента России №600 от 07.05.2012г., где говорится о развитии рынка доступного рентного жилья для граждан, имеющих невысокий доход, а также образование новой федеральной структуры Национальное агентство развития жилищных фондов социального и коммерческого найма (НАРЖН). Затем последовало расширение географии пилотных проектов создания арендного жилья (Новосибирске для сотрудников технопарка и Академгородка, Ярославская область для работников предприятий и др.).

Изменения в законодательстве, направленные на развитие рынка арендного жилья, произошли всего 2 года назад (в частности поправки в Жилищный Кодекс, например №217-ФЗ от 21.07.2014г., регулирующие отношения между нанимателем и наймодателем).

Учитывая цикл девелоперской деятельности, заметная активность на этом рынке ожидается с конца 2016г. Однако уже сегодня можно констатировать следующие факты. Почти 95% жилого фонда России находится в частной собственности. Только 15% россиян живут в арендованном жилье. По данным Национальной ассоциации участников рынка арендного жилья (НАУРАЖ) наиболее успешный опыт строительства и эксплуатации арендных домов имеется в Ханты-Мансийском АО, Нижнем Новгороде, Арзамасе, Татарстане, Чувашии.

Видимо, подавляющее большинство тех, кто имел желание и экономические возможности приобрести жилье в собственность, уже это сделали, остались те, кто при существующих параметрах рынка новостроек для продажи приобрести жилье не могут.

По мнению Минстроя «арендное жилье способно стать серьезной альтернативой покупке новых квартир и российским регионам необходимо подталкивать местных застройщиков к реализации подобных проектов».

По мнению девелоперов НАУРАЖ рынки проектов строительства для продажи и для аренды – пересекающиеся, но развивающиеся совместно и дополняющие друг друга с учетом конкретных региональ-

ных и местных условий. При этом второй рассматривается как перспективное направление диверсификации строительного бизнеса.

И сегодня речь идет уже о масштабном государственно - частном проекте, реализацию которого курирует Единый институт развития в жилищной сфере при активной поддержке Минстроя России. Рынок арендного жилья предполагается развивать с помощью коллективных инвестиций и налоговых льгот. При этом АИЖК использует механизм финансирования через создание закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ) уже к концу 2016г. Агентство разработало 5-летнюю программу формирования фонда арендного жилья с использованием коллективных инвестиций. Пилотные проекты в 2017г. АИЖК планирует в 4 регионах – Московской области, Томской области, Татарстане и Приморском крае. Проблемы и пути развития жилищного строительства в последнем мы рассматривали ранее [2].

С учетом этого и решений Второго восточного форума (ВЭФ-2016) во Владивостоке, такой проект, например, целесообразен в г. Большой Камень, где создается ДВ Центр судостроения и судоремонта (ДЦСС) и необходимо привлечь около 7 тыс. специалистов с обеспечением их жильем. Здесь, по примеру Калужского опыта, арендаторы могут платить лишь половину арендной ставки, 25% - предприятия, 25% - субсидировать регион.

Типология жилых домов для рынка арендного жилья с учетом доходов населения (от социальных до эксклюзивных) достаточно полно представлена в [4]. Практически пока вполне четко просматриваются критерии инвесторов и проектировщиков к 2 типам жилья: рыночного эконом-класса и апартаментов.

Ситуация, показанная в табл.2, дополняется мнением аналитиков о падении доходов населения в ближайшие несколько лет на 22-30%, в том числе в 2016г. на 5%. Сложная экономическая ситуация и снижение реальных доходов населения уже приводят к серьезным сдвигам в структуре возводимого жилья. Растет доля сравнительно недорогих квартир, по итогам 2015г. жилье эконом-класса составило 43,5%. Параллельно на рынке идут процессы улучшения домов этой категории. Так в Москве с указанного года вступили в силу новые требования к архитектурно-градостроительным решениям многоквартирных зданий, проектирование и строительство которых осуществляется за счет средств бюджета. Не важно по

какой технологии возводится дом или жилой комплекс – монолитной или панельной. Можно выделить 5 новых принципов домостроения, которым предлагается руководствоваться застройщикам: вариативность этажности, возможность размещать типовые серии домов на участках любой конфигурации с целью реализации застройки квартального типа, многообразие фасадных решений, разнообразная планировка квартир, создание общественных пространств на первых этажах домов (жилые дома «с обслуживанием»).

Проводится работа по комплексной модернизации действующих и разработке новых серий жилых домов для повторного применения. К параметрам «эффективной квартирографии» относят: ориентация окон на 2 стороны здания, гардеробные, эркеры вместо балконов, высота потолка не менее 2,95 м, «мокрые зоны» (исключение путей передвижения по квартире через места переобування), специальные короба для кондиционеров на фасадах, кладовые помещения.

Концепция жилого дома, доступность всем желающим на условиях коммерческой аренды также нацелена на создание «образа жизни и комфортной городской среды». Общий формат такого дома – одноподъездная башня с широкими окнами на все 4 стороны света. Площади квартир адаптируются под наиболее востребованные форматы: однокомнатные – не более 30 кв.м, двухкомнатные – до 40 кв.м, они же улучшенные – не более 45 кв.м. Некоторый концептуальный аналог имеется в популярной и широко распространенной в 1970-1980-е годы серии жилых домов башенного типа И-209 (А). Дом оснащается необходимой внутренней инфраструктурой, включая колясочную, ресепшн, места для охраны, комнаты для управляющего и др.

Противоположностью этому жилью является второй тип арендных домов – апартаменты. К пользователям ими можно отнести семьи, уровень доходов которых позволяет воспользоваться эксклюзивным жильем. Их численность оценивают в 5-7% от общей численности населения страны. Характерно, что экономико-политические ситуации, включая и финансовый кризис, практически не влияют на востребованность данной категории жилья, в крайнем

случае, меняя формат приобретения на аренду. Это объясняют, в первую очередь, таким мотивирующим фактором, как престиж. Определенный статус и уровень престижности делает для них качество важнее цены. Главным достоинством апартаментов является их более низкая цена по сравнению с приобретением квартир аналогичной площади и выгодное местоположение: близко к центру города либо в многофункциональных комплексах, с возможностью использования заведений, входящих в структуру комплекса.

АИЖК начинает выдачу ипотечных кредитов на покупку как уже готовых, так и строящихся апартаментов. Более того, до конца 2016г. могут быть приняты поправки в законодательстве, разрешающие постоянную регистрацию проживающих в апартаментах, что приравнивает их к жилым помещениям. Напомним, что пока в соответствии с законодательством апартаменты относятся к нежилым помещениям в них невозможно получить постоянную прописку.

Примером такого проекта является покупка АИЖК апартаментов в многофункциональном комплексе Match Point, г.Москва (более 1600 апартаментов, 200 тыс.кв.м, с отделкой, офисными и торговыми помещениями, 4-мя жилыми секциями переменной этажности – от 13 до 28 этажей, с подземным паркингом – ввод в эксплуатацию в конце 2019г.).

Это не единственная инициатива Агентства, которое сейчас проводит анализ рынка апартаментов для аккредитации проектов. В начале года группа компаний «ИНТЕКО» заявила о намерении сдавать в аренду часть квартир в своих новостройках в Москве и Ростове-на-Дону. Продаются апартаменты в Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге и других городах-«миллионниках» России. Из-за заговаривания рынка коммерческой недвижимости в апартаменты перепрофилируется часть офисных объектов, в том числе на участках, граничащих с промзонами. По оценке ВЦИОМ и АИЖК в улучшении жилищных условий нуждается около 60 млн.чел.

Таким образом, развитие арендного жилья является одним из стратегических направлений деятельности Единого института развития в жилищной сфере, соответствуя новому этапу реакцентирования государственной жилищной политики.

Список литературы:

1. Жилищная реформа и развитие населенных пунктов РФ // Национальный доклад на конференции ООН ХАБИТАТ II. – М.: Минстрой РФ, 1996.
2. Жучков О.А., Тушикова О.А. Жилищное строительство: Приморье на фоне Федерации // Достижения и перспективы естественных и технических наук – Ставрополь: ЦНЗ «Логос». – 2016. – № 7. – С. 47-53.
3. Кияненко К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища. – Вологда: ВоГТУ, 2002. – 159 с.
4. Козачун Г.У. Типы жилых зданий. – Ростов н/Д: Феникс, 2011. – 398 с.
5. Об основах федеральной жилищной политики // Закон РФ от 14.07.1992 г., № 4218-1. – 16 с.
6. Перспектива развития жилища в СССР. – М.: Стройиздат, 1981. – 180 с.

References:

1. Housing reform and human settlements development of the Russian Federation. Natsional'nyi doklad na konferentsii OON KhABITAT II [National report at the UN conference HABITAT II]. Moscow, Minstroj RF Publ., 1996 (in Russian).

2. Zhuchkov O.A., Tupikova O.A. House construction in the Primorye region comparing with Russian Federation. Dostizheniia i perspektivy estestvennykh i tekhnicheskikh nauk [Achievements and prospects of natural and engineering sciences]. Stavropol, TsNZ «Logos» Publ., 2016. no.7, pp. 47-53 (in Russian).
3. Kiyanenko, K. V. Introduction to the problems of the modern market housing. Vologda, VoGTU Publ., 2002. 159 p. (in Russian).
4. Kosachun G. U. Types of residential buildings. Rostov-on-Don. Feniks Publ., 2011. 398 p. (in Russian).
5. On fundamentals of Federal housing policy. Zakon RF ot 14.07.1992 g. №4218-1. [The law of the Russian Federation dated 14.07.1992 no. 4218-1], 16 p. (in Russian).
6. The prospect of the development of housing in the USSR. Moscow. Stroizdat Publ., 1981.180 p. (in Russian).