

Современные домовладельцы в России и за рубежом

Е. С. Шомина

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Констатируется изменение вектора жилищной политики России: от поощрения приватизации и жителя-собственника к поддержке развития арендного жилья. Рассматривается обусловленное этим появление новых его поставщиков на территории многих муниципальных образований и возвращение на жилищный рынок нашей страны фигуры домовладельца. Дается краткая характеристика различных (социальных и рыночных) домовладельцев в России и за рубежом. Более детально анализируются выступающие в этом качестве социальные муниципалитеты, а также предприятия, возобновившие строительство жилья для своих работников.

Ключевые слова: жилищная политика; арендное жилье; социальное жилье; муниципальное жилье; частные и корпоративные домовладельцы.

Муниципальная Россия постоянно становится арендой серьезных перемен, затрагивающих вопросы демократического устройства муниципалитетов и многие другие аспекты управленческой деятельности. Среди грядущих проблем российских муниципалитетов есть весьма специфические, связанные с завершением бесплатной приватизации муниципального жилищного фонда.

Заканчивается длительный период передачи гражданам России муниципально-го жилья, формирования «класса собственников» и создания новых моделей управления большими многоквартирными домами. В ходе него почти 90 % всего жилищного фонда страны оказалось в собственности у граждан России, при этом арендное жилье практически полностью перешло в теневой сектор экономики.

В зарубежных странах соотношение аренды и собственности принципиально иное: например, в Австрии доля арендного жилья составляет 40 % от всего жилищного фонда, в Германии — 54 %, в Швеции — 44 и в Нидерландах — 42 %.

Собственное жилье (преимущественно односемейные дома) сосредоточено в сельской местности, а также в небольших городах и на окраинах и в пригородах крупных, которые застроены многоквартирными зданиями, относящимися в основном к арендному фонду (его доля составляет от 50 до 80 %).

Эксперты (А. В. Широков, А. С. Вербицкий, С. Е. Журавлев, А. С. Старовойтов, А. С. Пузанов, О. Б. Алексеев, В. Л. Глазычев, М. Е. Грин и автор статьи) и политики (Г. П. Хованская, С. М. Миронов и О. М. Толкачев) много лет призывали уделить должное внимание арендному жилью и продолжают это делать, что в последние годы нашло отклик в правительственных документах. Так, в 2012 г. издан президентский Указ № 600, содержащий поручение «до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» [1]; с апреля 2014 г. реализуется новая редакция государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [2], где особо оговаривается строительство арендного жилья. В разных регионах России состоялось несколько крупных форумов, конференций и круглых

столов, на которых обсуждались эти вопросы. Резолюция Всероссийского форума «ЖКХ — новое качество» от 6 июня 2014 г. содержит рекомендацию Правительству РФ: «Проработать комплекс мер по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 01.01.2012 г., предусмотрев в том числе... предоставление жилья по договорам социального и некоммерческого найма для переселения из аварийных домов малоимущих граждан и граждан с невысоким уровнем дохода» [3]. Формирование рынка доступного арендного жилья предписывается подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011—2015 гг. Принят и вступил в силу с 22 июля 2014 г. Закон о некоммерческом найме № 217-ФЗ [4]. Все это — свидетельства того, что арендное жилье сегодня представляется средством экономии государственного бюджета, усиления мобильности рабочей силы и улучшения управления многоквартирным жилищным фондом.

Государственные приоритеты в решении вопроса об обеспечении населения страны жильем смещаются с развития системы ипотечного кредитования в сторону предоставления доступного жилья в наем. Иными словами, государство отныне намерено поддерживать возможность граждан снимать жилье, а не получать его в собственность. Следовательно, на территории всех муниципальных образований появятся принципиально новые игроки — сначала девелоперы, а затем и владельцы будущего арендного жилищного фонда. У современных муниципалитетов, при всех изменениях в муниципальном законодательстве остающихся «самой близкой для граждан властью» [5, с. 44], в связи с этим возникают новые задачи: взаимодействие с ними и защита своих жителей, которые станут квартиросъемщиками немunicipального жилья. Это актуализирует вопрос о сущности и статусе домовладельца — собственника многоквартирных жилых домов.

Вся история жилищного хозяйства — это история владения домами, и вся жилищная политика строится вокруг этих вопросов. Собственниками домов были частные лица и частные институты, жившие (размещавшиеся) в своих домах сами или предоставлявшие их другим людям — безвозмездно или за плату.

Один из старейших общественных институтов, церковь, на протяжении веков была крупным домовладельцем во многих странах. Лишь относительно недавно, чуть более ста лет назад, в этой роли начали выступать новые общественные институты: муниципалитеты и само государство.

Список современных домовладельцев весьма велик, включает и частных лиц, и транснациональные компании. Все они могут быть с определенной долей условности отнесены к рыночным или социальным. Условно такое деление потому, что в современном мире домовладельцы способны одновременно выполнять и те, и другие функции. Наглядный пример этого — деятельность пенсионных фондов (в частности, финских, которые в своей стране являются социальными домовладельцами, однако в России финансируют строительство настоящих доходных домов, что позволяет им получать немалую прибыль, причем более высокую, чем на родине). Такой же «промежуточный» статус, вероятно, могут получить институты и компании — строители «бездоходных» (бездотационных) домов, появившихся в России в начале 2000-х гг.

Рыночные домовладельцы, как правило, приобретают или создают недвижимость с целью получать прибыль. Обычно это состоятельные частные лица или компании. Здания, принадлежащие им, причисляются к доходным домам (по определению приносящим своему владельцу доход).

В составе данной категории домовладельцев выделяются профессиональные и непрофессиональные наймо- и арендодатели. К первым относятся прежде всего специализированные строительные и риелторские компании. Наряду с ними на рынке арендной недвижимости действуют игроки, для которых владение жильем и сдача квартир в аренду — бизнес побочный, хотя и весьма прибыльный (банки, страховые и любые другие компании, владельцы от 1 до 100 одно- или многоквартирных домов, различающихся по качеству и размеру квартплаты). В число вторых входят частные лица, сдающие внаем собственные квартиры, целые дома или их части.

В современной России профессиональный рынок арендного жилья находится на стадии зарождения, причем новыми профессиональными наймодателями часто становятся иностранные компании (например, в Ленинградской области).

Социальные домовладельцы преследуют цель в первую очередь обеспечить крышей над головой семьи, не способные снять или приобрести жилье на рынке, и часто их деятельность сближается с благотворительной. Такие домовладельцы не извлекают прибыль из сдачи своих квартир, часто устанавливают плату за них ниже необходимой для достойного содержания жилья, и субсидируют нанимателей (как правило, малоимущих жителей).

Известно, что в дореволюционной России муниципального жилья как такового не было, но было так называемое социальное, т. е. жилье для самых бедных, содержавшееся на средства благотворительных или религиозных (приюты, богадельни) организаций и отдельных меценатов.

В XX в. практически во всех странах основными социальными домовладельцами стали муниципалитеты. Однако не только они и частные лица предоставляют обществу социальное жилье, но и церковь, пенсионные фонды, благотворительные и иногда общественные организации (объединения кооперативов или инвалидов), профсоюзы и жилищные ассоциации. К социальным домовладельцам также можно отнести те промышленные компании, что берут на себя заботы о жилье для своих работников.

Все поставщики социального жилья работают под контролем различных государственных служб. Однако во многих странах государство не только проверяет, но и поддерживает социальных домовладельцев (в частности, предоставляя налоговые льготы частным компаниям, которые строят социальное жилье).

Муниципалитеты — относительно недавние домовладельцы: муниципальный жилищный фонд появился в большинстве стран не раньше начала XX в. Инициировали его создание, как правило, социалистические правительства и организации рабочего движения, что было веянием времени: под влиянием российской Октябрьской революции многие страны изменили жилищную политику. В частности, в Великобритании в 1910—1920-х гг. выделялись большие средства на жилье и другие социальные нужды. Один из депутатов британского парламента так подытожил позицию правительства страны в 1919 г.: «Деньги, которые мы потратим на жилье, — это наш вклад в страхование от большевизма и революции. Даже если это обойдется в сотни миллионов фунтов стерлингов, что они в сравнении со стабильностью государства?» [6, с. LXXXV]. Так, к 1914 г. в графстве Дарем (Великобритания) было построено 650—700 муниципальных зданий, что составило 25 % от его жилого фонда; городские власти Лондона возвели 12 000 таких зданий, и в муниципальном жилищном фонде столицы проживали примерно 55 000 чел. Всего за период с января 1919 по март 1923 г. муниципалитеты Англии построили 154 500 домов.

После Второй мировой войны необходимость ускоренными темпами восстанавливать разрушенные здания стимулировала быстрый рост муниципального жилья. В 1945—1965 гг. местные власти Великобритании построили 2,9 млн домов, тогда как частный сектор — только 2 млн. В 1980 г. на долю британских муниципалитетов приходилось не менее 30 % всего жилищного фонда. Сегодня эта доля сократилась за счет передачи муниципального жилья другим социальным домовладельцам, однако на балансе муниципалитетов еще сохраняется 2,8 млн арендных муниципальных жилищ (квартир и небольших двухэтажных домов на одну-две семьи), что составляет около 15 % жилищного фонда.

История муниципального жилья в Австрии в первые десятилетия XX в. представляла собой череду злоключений, прекратившуюся в 1920-х гг. благодаря продуманной налоговой политике Хуго Брайтнера, советника по финансам в столичном муниципалитете (см. [7]). Муниципалитет Вены стал крупным домовладельцем, каким остается и сегодня. Принадлежащий ему жилищный фонд составляет более 220 000 квартир [8].

В начале XXI в. муниципалитеты сохраняют статус влиятельных домовладельцев во многих странах мира. Так, в Германии в собственности муниципальных жилищных компаний находится 2,7 млн жилых единиц (квартир); в Финляндии муниципалитетам принадлежит 55,4 % арендного жилья (210 000 жилищ), в Швеции — 18 %.

Практически во всех странах, где есть арендный жилищный фонд, муниципалитеты владеют многоквартирными домами или оплачивают квартиры в зданиях других домовладельцев (например, в Финляндии или Норвегии). Помимо этого они помогают другим социальным домовладельцам, в частности, создавая фонды, выступающие гарантом при получении займов в банках, или сами становясь поручителями по займам. При этом государство контролирует долю муниципального жилья с целью не допустить ее падения ниже определенного уровня (обычно в 20 %).

Российские муниципалитеты в последнем десятилетии XX в. ощутили на себе последствия двух широкомасштабных процессов: муниципализации и приватизации. Передача ведомственного жилья муниципалитетам увеличила их жилищный фонд с 611 млрд кв. м в 1990 г. до 861 млрд кв. м в 1999 г. Затем в результате бесплатной передачи муниципального жилья квартиросъемщикам муниципальных квартир он сократился до 300 млн кв. м в начале 2012 г. Этот процесс продолжался до недавнего времени, и число муниципальных квартир уменьшалось с каждым днем. Городской муниципальный жилищный фонд в конце 2012 г. составлял 240 млн кв. м (здесь и далее — по материалам Федеральной службы государственной статистики [9]), в сельских поселениях оставалось еще 62 млн кв. м муниципального жилья.

В целом по России доля муниципального жилищного фонда к тому времени немалого превышала 9 % жилищного фонда страны. При этом примерно 50 % муниципалитетов сохранили свой жилищный фонд и, следовательно, по-прежнему несут ответственность за его содержание и управление им. На первый взгляд, количество неприватизированного жилья небольшое. Однако известно, что муниципальная жилплощадь заселена плотнее, чем находящаяся в частной собственности. Кроме того, довольно велики различия между регионами России и между городами и по доле, и по абсолютным показателям площади муниципального жилья. Так, в Южном федеральном округе традиционно высокие темпы приватизации, и к 2012 г.

в нем осталось в муниципальной собственности лишь 4,7 % жилья. Однако и его субъекты демонстрируют неоднородность: больше всего муниципального жилья (9,6 %) сохранилось в Астраханской области, а меньше всего (только 3 %) в выделенном из его состава Северо-Кавказском федеральном округе.

Выше всего доля муниципального жилья в 2012 г. была на севере страны, в Чукотском автономном округе (62 %). В Магаданской области в конце этого года оставалось муниципальным 28 % жилья, на Сахалине — 26, в Карелии — 24, в Кировской области — 23, в Республике Коми — 21, в Мурманской области — 20 %, тогда как в Чеченской Республике — 12 % (это самый высокий показатель на юге России). Общая площадь муниципального жилья, по данным Госкомстата, в начале 2013 г. составляла 302 млн кв. м. Больше всего ее в Центральном федеральном округе (80 млн кв. м) и Приволжском (68 млн), меньше всего в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах (соответственно 15 и 6 млн кв. м).

До недавнего времени по абсолютным показателям размера муниципального жилищного фонда лидировала Московская область (30 млн кв. м), на втором месте Свердловская (14 млн), далее Тюменская (10 млн), Новосибирская область и Красноярский край (по 9 млн), Республики Татарстан и Башкортостан, Кировская, Нижегородская, Саратовская и Ленинградская области (по 7 млн); замыкала список Чеченская Республика (3 млн кв. м, из них 1,5 млн в Грозном).

Обязательства муниципалитетов предоставлять муниципальные квартиры стоящим в очереди на улучшение жилищных условий, выпускникам детских домов и другим категориям жителей предполагают постоянное строительство муниципального жилья. Однако лишь немногие города могут себе это позволить. В последние десятилетия объемы муниципального жилищного строительства только снижались (с 2,8 млн кв. м в 2000 г. до 1,7 в 2012 г.). Тем не менее программы строительства домов для «ключевых» групп бюджетных работников реализуются муниципалитетами Новосибирской, Калужской и Белгородской областей, Республик Чувашия, Алтай и Татарстан, а также городов Арзамаса, Сургута, Ханты-Мансийска, Нефтеюганска и Омска — безусловно, при поддержке регионов, в рамках региональных, общероссийских и отраслевых программ. Благодаря этому в 2012 г. в России выпускникам детских домов было предоставлено 18 100 помещений, в том числе 7618 в новостройках. Лидерами в этом отношении являются Краснодарский край (1213 квартир), Пермский край (1079) и Тюменская область (845 квартир).

Специалисты отмечают, что муниципальное жилье — всегда социальное, и с окончанием строительства работа муниципалитета не прекращается. В круг его обязанностей по отношению к своему жилью входят и выделение земли, и подготовка земельных участков, и собственно строительство, и работа со списками ожидающих очереди на получение жилплощади, и сдача жилья в наем, и его содержание, ремонт и реконструкция, и (при необходимости) снос, и социальные услуги для квартиросъемщиков.

Одна из серьезных проблем муниципалитета как домовладельца — разбросанность его жилищного фонда по сотням многоквартирных домов. Доля муниципальных квартир в них невелика, и муниципалитет не имеет возможности серьезно влиять на качество управления своим жилищным фондом и его содержания.

Таким образом, вопрос о муниципальном жилье и муниципалитете как домовладельце не теряет актуальности. С приближением очередного окончания срока бесплатной приватизации муниципального жилья — 1 марта 2015 г. — муниципалитеты разворачивают обсуждение строительства нового арендного жилья, которое гарантированно останется их собственностью.

На взгляд автора статьи, каждый муниципалитет должен располагать достаточным жилищным фондом для повышения комфортности и привлекательности своей территории, а также выполнения своих непосредственных обязанностей по обеспечению жильем малоимущих жителей, выпускников детских домов, содержанию маневренного фонда для расселения людей в случае чрезвычайных ситуаций и т. д. Только тогда он сможет успешно конкурировать с другими за социальные и экономические ресурсы.

Церковь является одним из старейших социальных домовладельцев. Она выступает собственно как таковой и как «финансист», помогающий строить жилье для малоимущих.

Так, в Германии церкви принадлежит более 140 000 квартир, которые снимают малообеспеченные жители. Знаменитый Ливерпульский собор в Великобритании с XVII в. владеет большим соседним кварталом, застроенным двухэтажными таунхаусами, которые он поддерживает в отличном состоянии и сдает бедным прихожанам. Армянская апостольская церковь в сотрудничестве с международной волонтерской организацией помогает строить дома для нуждающихся жителей Армении [10].

Помогает бездомным и малоимущим гражданам и Русская православная церковь, однако эта сторона ее деятельности не исследовалась из-за отсутствия информации по вопросам, касающимся ее владения недвижимостью. Косвенные данные о православной программе по возвращению в общество людей, оказавшихся без крыши над головой, есть на официальном сайте Синодального отдела по церковной благотворительности и социальному служению РПЦ [11].

Жилищные ассоциации — крупнейшие на сегодня поставщики и владельцы социального жилья. Они распространены в Великобритании, Дании и Нидерландах.

Термин «зарегистрированный социальный домовладелец» появился в законодательстве Англии в 1996 г. Этот статус присуждают домовладельцу, вся предшествующая деятельность и перспективные планы которого соответствуют «социальным задачам». Понятие «жилищная ассоциация» (housing association) возникло намного раньше, со II половины XIX в., и тесно соотносится с понятиями благотворительности, помощи, обеспечения дешевым жильем. Им обозначается некоммерческая организация, управляемая общественным советом (комитетом) на общественных началах.

В конце 1990-х гг. жилищные ассоциации стали практически единственными поставщиками нового недорого массового жилья Великобритании, особенно в Англии, где сегодня почти 3000 из действующих 4500 жилищных ассоциаций — обладатели статуса зарегистрированного социального домовладельца. Принадлежащий им жилой фонд выглядит и содержится гораздо лучше обычного муниципального жилья, но и квартплата в его домах может быть несколько выше, чем в муниципальных. Жилищные ассоциации в немалой степени способствуют повышению привлекательности территории, на которой они работают.

В Нидерландах, согласно авторитетному мнению Хьюго Приемуса (Hugo Priemus)¹, жилищные ассоциации частично решают многие жилищные проблемы, в частности, социального жилья. Они действуют в Нидерландах с XIX в., сначала как небольшие организации двух типов: объединения людей, заботившихся

¹ Хьюго Приемус — заслуженный профессор Делфтского технического университета, один из самых известных специалистов по социальному жилью. Использованы материалы его выступления на пленарном заседании международной жилищной конференции European Network for Housing Research (Роттердам, июнь 2007 г.) из личного архива автора статьи.

об улучшении жилищных условий для себя, и «благотворители», занимавшиеся этим ради других людей. Они, как правило, не предназначались для извлечения прибыли и стали получать ее лишь в последние 20—30 лет (порядка 10 %). Жилищные ассоциации выступали социальными домовладельцами и сдавали квартиры по невысоким по сравнению с рыночными ценам. Всего в стране их приблизительно 540, они управляют 2,4 млн мало- и многоквартирных домов, которых приходится на одного такого домовладельца чуть менее 4500.

До последнего десятилетия XX в. большая часть социального жилья принадлежала муниципалитетам, контролировавшим весь социальный жилищный фонд. В 1990-х гг., с целью избежать конфликта управленческих интересов, муниципалитеты передали весь свой жилищный фонд жилищным ассоциациям, в результате чего последние и стали сегодня столь крупными домовладельцами. Государство предоставляло им поддержку в виде субсидий и займов на строительство нового жилья и сохранение невысокой квартплаты. Обязанности домовладельцев ремонтировать дома, которые они сдают в аренду, закреплены законодательно.

К весьма специфическим, но довольно распространенным домовладельцам относятся *промышленные компании и иные ведомства*. Это связано с тем, что во многих случаях работодатель брал на себя функции домовладельца и предоставлял жилье своим работникам, руководствуясь самыми разными мотивами — от прагматических (необходимо разместить рабочих, но негде) до альтруистических.

Многолетней заботой о жилищных и социальных условиях для своих работников прославились английские кондитерские компании Cadbury и Rowntree (позднее поглощенная концерном Nestlé). Они построили целые населенные пункты, соответственно пригороды Бирмингема Борнвилль (Bournville) и Йорка Нью-Ирвик (New Earswick), ставшие образцом нового типа поселения. Жилье в них предоставлялось в наем на период работы на предприятии, выкуп на льготных условиях практиковался редко.

Практика предоставления жилья работодателем на сходных условиях существовала во многих других странах мира. Однако в начале XX в. это было свойственно не всем отраслям промышленности, а главным образом угледобывающей, горнорудной и другим тесно связанным с природными ресурсами, что обуславливает расположение производства вне сложившихся городов. Поселения, полностью зависящие от предприятий, на Западе называют «города компаний» (company towns). Их появление отражало патерналистскую позицию компаний и в целом такую линию в жилищной политике, характерную для многих исторических периодов в разных странах. Она была связана не только с заинтересованностью предпринимателей в экономической эффективности как таковой, но и с их социальной ответственностью за воспроизводство рабочей силы, а следовательно, и за его среду. Так, строительство домов для своих работников вменялось в обязанность предпринимателя законодательством ряда стран — например, Норвегии (после Первой мировой войны) или Германии (где были приняты государственные законы, обязывавшие ведомства обеспечивать жильем государственных служащих, а предпринимателей — своих рабочих). Это, безусловно, смягчало остроту жилищной проблемы, но не решало ее кардинально.

Сектор ведомственного или корпоративного жилья, предоставляемого компаниями своим работникам, существует и в новом веке и составляет, например, в Финляндии примерно 2 % от всего жилищного фонда (это более 10 % арендного жилья, или 39 000 квартир), а в Японии — 3,2 %.

В России «основанием для создания ведомственного жилого фонда и его массового строительства послужило решение XIV съезда партии — о превращении нашей страны из аграрной в индустриальную. Основными застройщиками в жилищном строительстве выступали ведомства и министерства... Размеры жилищного строительства министерств и ведомств значительно превышали размеры жилищного строительства местных Советов. <...> По данным на 1 января 1951 г., в ведении хозяйственных министерств, учреждений, предприятий находилось 50 % всего общественного жилого фонда, а в ведении местных Советов — 44 %... К середине 50-х гг. в каждом городе строительство жилья вели уже многие десятки и нередко даже сотни строительных организаций различных министерств и ведомств... <...> Своевременное обеспечение населения более качественным жилищем было важной формой закрепления кадров на предприятиях, снижало уровень нежелательной миграции, сокращало нерациональные затраты рабочего и свободного времени граждан» (подробнее см.: [12]).

В подавляющем большинстве городов Российской Федерации ведомственное жилье составляло до 90 % всего жилищного фонда, и именно ведомства определяли качество жилищно-коммунальных услуг в «своих» домах и уровень благоустройства в «своих» микрорайонах. Они выступали в роли советских домовладельцев и часто намного оперативнее откликались на нужды жильцов, чем городские власти. Для них внимание к жителю означало и заботу о своем работнике.

Совокупный жилой фонд СССР в начале 1991 г. исчислялся 4,6 млрд кв. м площади, из них принадлежало государству 2,5 млрд (54 %). Ведомственная площадь составляла 65 % государственного фонда (1,44 млрд кв. м) — это и был жилищный фонд предприятий и ведомств.

В результате передачи ведомственного жилья муниципалитетам доля жилищного фонда последних увеличилась в целом по России с 25 % в 1990 г. до 35 % в 2001 г. Она была бы намного выше, если бы новые муниципальные квартиры не выбывали из муниципального жилищного фонда в результате приватизации.

Из нового Жилищного кодекса РФ понятие «ведомственное жилье» исключено, в нем фигурируют только государственный, муниципальный и частный жилищные фонды. Таким образом, ведомства практически сложили с себя обязанности домовладельцев, и самым распространенным и мощным обладателем этого статуса в России стали, как упоминалось выше, муниципалитеты.

Однако с упразднением понятия «ведомственное жилье» не исчезли ни потребность многих предприятий в рабочей силе, ни самый действенный для нашей страны механизм привлечения и закрепления трудовых ресурсов — решение жилищных проблем работников. Многие крупные промышленные предприятия развивают собственные корпоративные практики социальной направленности, в которых жилищные вопросы занимают одно из важных мест.

До недавнего времени жилищные программы отечественных предприятий сводились главным образом к различным видам помощи в приобретении своей квартиры, а в последние несколько лет возникло понятие «корпоративное жилье». Оно отражает возврат к строительству или приобретению жилья различными ведомствами (в первую очередь крупными промышленными предприятиями), но в современном — арендном — формате: предприятие становится владельцем жилого дома и сдает его своим работникам в наем на время трудового контракта.

Корпоративное жилье (corporate housing) сегодня есть во многих странах. Мировой объем его рынка ежегодно оценивается более чем в 15 млрд долл. В США в последние годы насчитывается порядка 100 000 единиц корпоративного жилья.

Западные концерны, открывая свои заводы в России, активно способствуют переходу от модели советского общежития к современной концепции corporate housing [13].

Примеры такого перехода, пока еще немногочисленные, можно найти в самых разных регионах страны. Известная российская компания ОАО «Российские железные дороги» сначала лишилась почти всего своего ведомственного жилья, затем начала строить его заново. РЖД реализовали уже несколько последовательных корпоративных жилищных программ, построили миллионы квадратных метров собственного жилья и предоставляют квартиры своим сотрудникам «только на условиях найма» [14]. Во Всеволожске (Ленинградская область) в 2009 г. введено в строй корпоративное жилье для сотрудников завода Nokian Tyres, что стало также одним из первых в постсоветской истории примеров самостоятельного решения предприятия заняться жилищным строительством для привлечения сотрудников на производство. О планах возведения корпоративного жилья еще в 2008 г. заявило ОАО «Ижорские заводы» [15].

Весьма успешно реализуется программа «Развитие арендного фонда жилья в Калужской области — жилье для профессионалов», но в ней основным провайдером арендного жилья для ряда крупных промышленных предприятий выступает профессиональный девелопер — корпорация «Русская недвижимость». Она строит арендное жилье для расселения высококвалифицированных рабочих и специалистов и берет на себя все заботы об этом жилищном фонде. В рамках этой программы к концу 2014 г. было сдано в аренду уже 1500 квартир². Как показывает этот пример, арендное жилье для расселения работников предоставляют в Ленинградской области и другие поставщики, не только ведомственные. Отметим деятельность зарубежных компаний, таких как финский инвестиционный пенсионный фонд ICESCAPITAL Housing Fund. Эта организация еще в 2007 г. выкупила часть квартир в Санкт-Петербурге, в доме на Коломяжском проспекте, 15 (тогда только возводившемся ЗАО «Строительный трест»), а сегодня является владельцем двух подъездов (276 квартир) в нем. Второй подобной компанией стала также финская — корпорация SATO, работающая в России с октября 2008 г. Это один из ведущих операторов в своей стране по предоставлению съемного жилья без комиссии, среди его крупнейших акционеров — финские пенсионные фонды и страховые компании. Корпорация SATO заявила о намерении в ближайшее время прибавить к своему жилищному фонду еще 85 объектов [17].

Российское государство в последние годы вполне целенаправленно поощряет строительство арендного жилья, в том числе путем поддержки не покупателей жилья (физических и юридических лиц), а застройщиков, которые также могут сегодня взять ипотечный кредит на строительство арендных домов. Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), созданное по решению Правительства РФ, разработало новый ипотечный продукт «Арендное жилье», промышленный запуск которого состоялся в 2013 г. При поддержке АИЖК началась реализация арендных проектов в Новосибирской области (дома для расселения сотрудников предприятий бюджетной сферы), Ярославской (по заказу ОАО «Тутаевский моторный завод») и Нижегородской (для ОАО «Арзамасский приборостроительный завод»). АИЖК сообщает о разработке многочисленных новых арендных проектов. Так, в 2014 г. оно подписало с Группой компаний

² По материалам доклада генерального директора корпорации И. И. Горских на круглом столе «Финансовые инструменты создания фондов арендного жилья в России и меры господдержки», состоявшегося в Москве в рамках Всероссийской строительной ассамблеи 17 ноября 2014 г. [16].

«ИНТЕКО» соглашение о сотрудничестве в сфере развития арендного жилья, которое планируется строить в Москве, Ростове, Санкт-Петербурге и вокруг этих городов. Ввод в эксплуатацию и заселение первых арендных домов намечены на 2015 г. (см.: [18]). Крупный проект по созданию корпоративного арендного жилья при поддержке АИЖК стартовал в 2013 г. в Самарской области, где о потребности в жилье для своих работников уже заявили 280 предприятий. Первыми для участия в программе были выбраны завод «Кузнецов», IT-парк «Жигулевская долина» и «АвтоВАЗ» [19]. Несмотря на то, что фактически возводимые в рамках проекта дома относятся к доходным, в числе его ближайших участников — Тольяттинская городская клиническая больница № 5, т. е. здесь речь идет об арендном жилье для ключевых работников муниципалитета.

Специальные арендные программы приняты и в Татарстане: в 2011 г. в Менделеевске сдан 275-квартирный жилой дом для сотрудников завода «Аммоний»; в Камско-Устьинском районе построены 23 одноквартирных дома для работников нового гипсового завода; в Альметьевске сдан в эксплуатацию дом на 106 квартир, построенный для штата завода «Алнас» [20]. Новые арендные дома начинают строить не для предприятий, а для отдельных физических лиц, что полностью меняет жилищную политику республики [21].

Как заявил генеральный директор Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства А. А. Браверман на круглом столе «О результатах деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства по формированию рынка доступного жилья и иному развитию территорий», состоявшемся 20 ноября 2014 г. в Совете Федерации, он пока не видит перспектив развития социального арендного жилья, но считает, что у «корпоративного» арендного жилья при поддержке крупного бизнеса будущее есть [22].

Сегодня, по мнению профессора Л. А. Шутовой, ко многим инвесторам приходит понимание того, что строительство и сдача внаем арендного жилья «является прибыльной коммерческой сферой, и потому привлекательны для частного капитала» [23].

Таким образом, и в мире, и в России домовладельцами выступают самые разные государственные и частные институты, компании и отдельные лица. Все они готовы создавать арендное жилье, однако просто возвести его недостаточно. Необходимо уже на стадии строительства продумывать разные вопросы функционирования и обслуживания новых арендных домов, разрабатывать современные договоры найма — универсальные и специальные (корпоративные и муниципальные, социальные и элитные) — между квартиросъемщиками и домовладельцами, алгоритмы разрешения конфликтов между ними, правила проживания в многоквартирном арендном доме и др.

В разных регионах России ведомства все чаще обсуждают эти вопросы, приходят к необходимости иметь свой жилищный фонд, в целях удобного расселения своих сотрудников ищут новые, вспоминают и адаптируют к новым условиям старые проекты. Автор выражает надежду, что эти усилия приведут к реализации в России инновационных проектов арендного — и социального, и корпоративного — жилья, к воплощению в нашей стране лучших образцов социальной корпоративной ответственности и государственно-частного партнерства, а главное, позволят комфортно жить тысячам наших сограждан.

Литература

1. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // Российская газета: Столичный выпуск [Онлайн-версия]. 2012. № 5775 (9 мая). URL: <http://www.rg.ru/2012/05/09/zhilje-dok.html> (дата обращения: 23.12.2014).
2. Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: утв. постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 // ГАРАНТ: Информационно-правовой портал. URL: <http://base.garant.ru/70643486/> (дата обращения: 23.12.2014).
3. Резолюция Всероссийского форума «ЖКХ — новое качество» (г. Челябинск, 06 июня 2014 года) // Информационный портал ЖКХ № 1 [Электронный ресурс]. 2014. 6 июня. URL: http://gkh1.ru/news/policy/rezolyutsiya_vserossiyskogo_foruma_zhkhk_novoe_kachestvo/ (дата обращения: 23.12.2014).
4. Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (принят ГД ФС РФ 04.07.2014) // Российская газета: Федеральный выпуск. 2014. № 6435 (23 июля). С. 17—18.
5. **Ланно Д. Е.** Общественное управление минусинских инородцев. Репринт. изд. М.: Рипол Классик, 2013. 78 с. Вых. дан. ориг.: М.: Т-во скоропечатня А. А. Левенсон. Том. отд-ние, 1904. 71 с.
6. Parliamentary debates. House of Commons official report. London: H. M. Stationery Office, 1919.
7. **Breitner H.** Kapitalistische oder sozialistische Steuerpolitik. Wer soll die Steuern bezahlen? Die Armen oder die Reichen? Wien: Organisation der Sozialdemokratische Partei, 1926. 16 S.
8. **Ball M.** 2010 European Housing Review / RICS // International Union of Tenants (IUT) [Web source]. URL: <http://www.iut.nu/Facts%20and%20figures/RICS/2010EuropeanHousingReview.pdf> (accessed: 24.12.2014).
9. Жилищное хозяйство в России — 2013 г. // Федеральная служба государственной статистики: Официальный сайт. URL: http://www.gks.ru/bdg/regl/b13_62/Main.htm (дата обращения: 24.12.2014).
10. Армянская апостольская церковь помогает малоимущим обрести жилье // Новости христианского мира [Электронный ресурс]. 2007. 20 августа. URL: <http://prochurch.info/index.php/news/more/10031> (дата обращения: 25.12.2014).
11. **Петрова А.** Домой через «Ангар спасения» // Русская Православная Церковь. Отдел по церковной благотворительности и социальному служению [Сайт]. 2014. 10 декабря. URL: <http://www.diaconia.ru/domoj-cherez-angar-sraseniya> (дата обращения: 25.12.2014).
12. **Горлов В. Н.** Ведомственное жилье в СССР // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: История и политические науки. 2013. № 1. С. 51—56.
13. **Волкова М.** «Пятизвездочные» общежития — теперь и в России // Большой бизнес: Ежедневное сетевое издание [Электронный ресурс]. 2010. 16 мая. URL: <http://www.bigness.ru/articles/2010-05-16/obshezhitie/109277/> (дата обращения: 25.12.2014).
14. Жилищная политика РЖД // ОАО «РЖД» [Электронный ресурс]. URL: http://social.rzd.ru/status/public/ru?STRUCTURE_ID=5123 (дата обращения: 25.12.2014).
15. **Николаев В.** Жилье как мотивация // АСН-инфо [Электронный ресурс]. 2009. 05 ноября. URL: <http://asninfo.ru/se/article/25932> (дата обращения: 25.12.2014).
16. Круглый стол «Финансовые инструменты создания фондов арендного жилья в России и меры господдержки» // Некоммерческое партнерство «FIABCI-Россия»: Сайт. 2014. 26 ноября. URL: <http://www.fiabci.ru/news/view/384> (дата обращения: 25.12.2014).
17. **Мурашко О.** Доходные дома Петербурга: второе рождение // Бн-газета [Электронный ресурс]. 2011. 07 сентября. URL: <http://www.bn.ru/articles/2011/09/07/85818.html> (дата обращения: 25.12.2014).
18. Стратегия развития Группы компаний «АИЖК», 2014—2018 годы // Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК): Сайт. URL: http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/Strategii_razvitiya_GK_AIZHK_2014.pdf (дата обращения: 25.12.2014).
19. **Иванов С.** Кому будут выгодны доходные дома в Самаре // ООО «Управляющая компания “Бюллетень недвижимости”»: Сайт. 2013. 30 октября. URL: <http://www.bn.ru/samarskaya-oblast/articles/2013/10/30/133578.html> (дата обращения: 25.12.2014).
20. В Альметьевске введен в строй первый корпоративный дом для сотрудников завода «Ал-нас» // Официальный Татарстан [Электронный ресурс]. 2013. 27 мая. URL: <http://tatarstan.ru/index.htm/news/202615.htm> (дата обращения: 25.12.2014).

21. **Минвалеев А., Вильданова Э.** Талгат Абдуллин разворачивает корабль ГЖФ в сторону арендного жилья // Бизнес Online: Деловая электронная газета Татарстана. 2014. 04 сентября. URL: <http://www.business-gazeta.ru/article/113184/> (дата обращения: 25.12.2014).
22. Фонд «РЖС» провел круглый стол в Совете Федерации // Строительная орбита: Издательский дом [Электронный ресурс]. 2014. 24 ноября. URL: <http://www.stroyorbita.ru/index.php/item/2901-fond-rzhs-provel-kruglyiy-stol-v-sovete-federatsii> (дата обращения: 25.12.2014).
23. **Шутова Л. А.** Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях в Российской Федерации // Цифровой репозиторий ХНУГХ им. а. Н. Бекетова [Электронный ресурс]. URL: <http://eprints.kname.edu.ua/29297/1/40.pdf> (дата обращения: 25.12.2014).

Шомина Елена Сергеевна — доктор политических наук, профессор, ординарный профессор Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики».
E-mail: eshomina@hse.ru