

Государство обязано создавать благоприятные условия для долгой, безопасной, здоровой и благополучной жизни людей, обеспечивая тем самым экономический рост и социальную стабильность в обществе. Деструктивные последствия преобразований, проводимых в период перехода к рыночным отношениям, привели к значительным различиям российских регионов по уровню денежных доходов населения, социальных пособий, образовательных услуг, медицинского обслуживания, обеспечению услугами культуры и искусства, и как следствие, к снижению качества жизни населения. В настоящее время оно определяется как конечный результат конкуренции регионов, используя состязательность между ними за формирование высоких стандартов [2, с. 130]. Достижение данного результата предполагает разработку и реализацию в ряде субъектов РФ Программы повышения качества жизни населения.

По нашему мнению, разработка данной Программы должна основываться на принципе сбалансированности интересов трех сторон (населения, власти и бизнеса) и учитывать стратегические цели и приоритеты регионального развития. Ресурсное обеспечение ее предполагает использование бюджетных и внебюджетных источников. К внебюджетным источникам относятся взносы участников реализации программ, включая предприятия и организации государственного и негосударственного секторов экономики; целевые отчисления от прибыли предприятий, заинтересованных в осуществлении программ; кредиты банков, средства фондов и общественных организаций, зарубежных инвесторов и другие поступления. В качестве механизма привлечения внебюджетных средств может использоваться государственно-частное партнерство (ГЧП), позволяющее реализовать принцип сбалансированности интересов населения, власти и бизнеса.

ГЧП представляет собой форму взаимоотношений между государственными структурами и частным бизнесом, целью которых является использование в течение длительного периода времени и на возвратной основе ресурсов частного сектора для оказания потребителям услуг, которые традиционно предоставляются государством [1, с. 677].

Необходимо отметить, что в основе государственно-частного партнерства лежит совместная деятельность, при которой государство и бизнес строят отношения на паритетной основе, то есть проекты не финансируются государством, а реализуются при его непосредственном участии. Таким образом, ГЧП обеспечивает частичное или полное снятие бремени расходов бюджета соответствующего уровня на содержание определенного объекта публичной собственности в долгосрочной и сверхдолгосрочной перспективе.

Оценивая практику вовлечения механизма государственно-частного партнерства в развитие Белгородского региона, можно отметить, что область является лидером по числу реализуемых инфраструктурных проектов среди субъектов Центрального федерального округа. Однако в данных проектах механизм ГЧП практически не применяется.

Проведенная оценка качества жизни населения Белгородской области выявила наличие проблемных зон, к числу которых относится более низкий, чем в среднем по России, уровень обеспеченности населения платными услугами, в том числе и здравоохранения. Решение выявленных проблем требует соответствующего инфраструктурного обустройства региона, и, прежде всего, строительство объектов социально-бытового назначения.

Высокие темпы жилищного строительства в Белгородской области, особенно в г. Белгороде, обусловили появление большого числа новых микрорайонов, жители которых стали испытывать неудобства в получении бытовых и медицинских услуг.

Более широкое использование механизма ГЧП позволит повысить качество жизни населения за счет реализации социальнозначимых проектов, восполнить бюджетные поступления и сократить расходы, улучшить ситуацию в сфере занятости населения.

#### Литература

1. Колмаков, В.В. Определение приоритетных сфер внедрения механизмов государственно-частного партнерства в регионе [Текст] / В.В. Колмаков, И.С. Симарова // *Фундаментальные исследования*. – 2014. – № 8-3. – С. 677-682.
2. Курушина, Е.В. Конкурентоспособность российских регионов [Текст] / Е.В. Курушина // *Российское предпринимательство*. – 2010. – № 5-1. – С. 130-134.

УДК 336.56

## ПЕРСПЕКТИВНОСТЬ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В РЕГИОНЕ

*Радомская К.И., Романова П.А., Королькова Д.И.  
Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** В данной статье мы рассматриваем проблемы, существующие на современном рынке жилья, анализируем перспективы развития рынка арендного жилья, как механизма решения данных проблем, приводим данные по Белгородской области и обосновываем необходимость развития данного вида рынка в этом регионе.

**Ключевые слова:** рынок жилья, доступное жилье, рынок аренды, арендное жилье, «доходные» дома.

## PERSPECTIVE OF THE DEVELOPMENT OF THE RENTAL MARKET IN REGIONS

*Radomskaya K.I., Romanova P.A., Korolkova D.I.  
Belgorod, Russia  
Belgorod State National Research University*

**Abstract:** In this article we discuss the problems of modern housing market, analyze the prospects of the rental market as a mechanism of solution, give the data of the Belgorod region and validate the necessity of the rental market's development in this region.

**Keywords:** housing market, affordable housing, rental market, rental housing, commercial apartment building.

В связи с мировым кризисом в России на жилищном рынке возник ряд таких проблем, как падение цен и спроса на жилье, практически полная остановка массового жилищного строительства, что влечет за собой снижение доходов строительных компаний, ужесточение условий ипотечного кредитования, нереализуемая готовность людей к смене жилья для заработка и другие. Всё это может негативно сказаться на внутриэкономических процессах страны, так как строительная отрасль является системообразующей в современной экономике страны. Именно поэтому обеспечение граждан доступным и комфортным жильём и повышением качества жилищно-коммунальных услуг является одним из наиболее актуальных вопросов, которые регионы стремятся решить максимально эффективно.

С начала 2000-х года в РФ не только на федеральном, но и на региональном и муниципальном уровне вводятся различные программы стимулирования рынка жилья. На современном этапе развития инновационным механизмом является создание и развитие рынка арендного жилья – строительство специализированного коммерческого жилья, которое предназначено для сдачи в аренду, с целью формирования легального рынка аренды по доступным ценам. Именно он должен стать инструментом реализации направлений государственной жилищной политики до 2020 года.

Значение рынка арендного жилья очень велико, так как на государственном уровне позволяет решить вопрос о доступности жилья и в первую очередь социального жилья, увеличить объемы жилищного строительства, повысить мобильности трудовых ресурсов, снизить транспортных издержек и нагрузки на транспортную инфраструктуру, легализовать и упорядочить рынок аренды, создать условия для жизни и деятельности граждан нового постиндустриального общества и другие.

Данный рынок хорошо освоен и развит в ряде зарубежных стран, таких как: США, Канада, Великобритания, Аргентина, где примерно треть жилищного фонда находится в различных формах аренды. Так, в США арендуется до 30% жилья, во Франции – около 45%, а в Германии больше половины – 55%. Арендодателями являются в основном государственные структуры, муниципалитеты и региональные образования, кооперативы, работодатели, общественные фонды и ассоциации, физические лица (собственники жилья).

В России же строительство «доходных» домов являются единичными случаями. Однако по данному вопросу уже несколько лет ведется активное обсуждение. В докладе министра Михаила Меня на заседании Государственной думы Российской Федерации в «Отчете по основным направлениям деятельности Министерства строительства и ЖКХ России» на 13 мая 2015 год, отдельным пунктом было еще раз указано решение о «развитии такого сегмента рынка, как арендное жилье» [1]. Также было отмечено, что «созданы все необходимые законодательные и нормативные правовые акты для успешного создания и регулирования данного рынка». В 32 регионах России были одобрены и утверждены программы формирования и развития рынка арендного жилья.

Регионам РФ создание образование фонда арендного жилья также дает ряд возможностей: повышение доступности жилья для большей части трудоспособного населения, создание дополнительных рабочих мест, получение прибыли за счет арендной платы, привлечение трудовых высококвалифицированных ресурсов в случае строительства жилья рядом с местом работы, увеличение числа различных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от доходов, места проживания и стадии жизненного цикла [3].

Пилотные проекты по строительству арендного жилья реализуются уже во многих регионах России: Самаре, Нижегородской и Кемеровской областях, Краснодаре и других. Белгородская область не является исключением.

Запуск пилотного проекта на территории Белгородской области имеет следующие условия: по данным ФСГС на 2014 год 21100 семей нуждались в улучшении жилищных условий и стояли на учете по социальному договору найма. Из них лишь 885 семей удалось улучшить свои жилищные условия и получить жилье помещения, что намного меньше в сравнении с 2012 годом (1825 семей).

В 2015 году ситуация с жильем более усугубилась в данном регионе в связи наплывом беженцев из Украины и их жилищного обеспечение. Как видно из ниже представленной таблицы, значительно сократилось количество семей, проживающих в общежитиях, так как именно образовательные учреждения стали местом временного пребывания беженцев.

Таблица 1

**Характеристика доступности жилья в Белгородской области 2011-2014 гг.**

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, на конец года, тыс.	24,7	24,0	21,9	21,1
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, единиц	1483	1832	1403	885
Из общего числа семей, состоящих на учете, проживают в общежитиях: ед.	2261	2215	1972	145
Из общего числа семей состоят на учете 10 лет и более	15783	16311	16038	15888

Также, проанализировав арендные ставки в данном регионе и сравнив их с распределением населения по доходам, можно сделать вывод о довольно большом потенциале у подобного рынка, так как на 2014 лишь 12,6 % семей могли позволить себе купить жилье, а арендовать – более 55%. [4]

Вдобавок, мы рассчитали коэффициент доступности жилья (величина, которая позволяет оценить, за сколько лет семья со средним доходом сможет накопить на покупку квартиры, если все свои средства направит только на приобретение жилья) по Белгородской области на 2014 год. Данный коэффициент рассчитывается по формуле

$$КДЖ = \frac{C \times S}{D \times N},$$

где S – площадь условной квартиры, кв.м; C – средняя стоимость кв. м. жилья, руб.; D – среднедушевой доход семьи, руб./чел. в год; N – число человек в семье.

Коэффициент доступности жилья составил 3,5, что значительно ниже чем в 2009, но данный показатель по-прежнему является высоким [2].

Таблица 2

**Показатели и результаты расчёта коэффициента доступности жилья в Белгородской области в 2002-2012 гг.**

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Средняя стоимость 1кв.м. жилья в Белгородской области, руб.	42251	39429	39730	46771	52931	54621
Среднедушевые доходы на человека, руб.	14147	16993	18800	21413	23734,7	23031,4
Коэффициент доступности жилья	4,5	3,5	3,2	3,3	3,3	3,5

Более того, Белгородская область является довольно перспективным и развивающимся регионом, с высоким ресурсным, производственным, научно-техническим и кадровым потенциалом. Среди действующих в регионе программ развития, основной является Стратегия социально-экономического развития Белгородской области на период до 2025 года, где подтверждается перспективность данного региона и отмечается, что «основным стратегическим направлением развития области является улучшение качества жизни белгородцев, предусматривающее инвестиции в человека». Именно это делает Белгородскую область перспективной площадкой для развития рынка арендного жилья.

В данном регионе уже был проведен ряд мероприятий для развития данного рынка. Был принят закон Белгородской области от 2 февраля 2009 года «Об арендных домах на территории Белгородской области», также был введен в эксплуатацию 150-ти квартирный арендный жилой дом «Аврора Парк» общей площадью 11,2 тыс.кв.метров с арендной платой ниже на 10 – 15% ниже рыночной, а также была снижена ставка налога для застройщиков арендного жилья с 2,2% до 0,05%. В рамках государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильем разработана подпрограмма «Развитие жилищного строительства для целей коммерческого и некоммерческого найма на 2014 – 2020 гг.» по итогам которой предусмотрен ввод арендного жилья в объеме 49,5 тыс.кв.метров.

Из всего вышесказанного, очевидно, что развитие рынка арендного жилья в России даст большие возможности для решения ряда проблем. Данный рынок является достаточно перспективным в связи со сложившейся экономической ситуацией во всех регионах страны. Основываясь на данных по Белгородской области, мы убедились, что «доходные» дома будут довольно востребованы в данном регионе в связи с потоком мигрантов из Украины, общим количеством семей нуждающихся в улучшении своих жилищных условий и в преобладающем числе население, которое могут позволить себе лишь арендное жилье. Ввод таких домов повлияет на развитие регионов, а также укрепит экономическую ситуацию в стране.

**Литература**

1. Доклад министра Михаила Меня на заседании Государственной думы Российской Федерации «Отчет по основным направлениям деятельности Министерства строительства и ЖКХ России» [Электрон-

ный ресурс] // Информационный ресурс [Интернет-портал]. URL: <http://www.minstroyrf.ru/press/doklad-ministra-mikhaila-menya-na-zasedanii-pravitelstva-rossii-otchet-po-osnovnym-napravleniyam-deya/>

2. Калугин В.А. Перспективы развития рынка доступного жилья белгородской области / В.А. Калугин, Д.И. Королькова // Актуальные проблемы экономики в условиях реформирования современного общества : материалы III междунар. науч.-практ. конф., (г. Белгород, 25 ноября 2014 г.): под науч. ред. доц. Е.В. Никулиной : в 2 ч. – Белгород : ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2015. Ч. 1. С. – 104 -110.

3. Стерник Г.М. Определение коэффициента доступности жилья. / Г.М. Стерник, А.Н. Краснопольская // Ежемесячный независимый журнал «Национальные проекты», 2007. №3 (10). Режим доступа: <http://www.rus-reform.ru/magazine/archive/10>.

4. Толкачев О.М. Арендное жилье как необходимое условие модернизации России [Электронный ресурс] // Информационный ресурс [Интернет-портал]. URL: <http://federalbook.ru/files/FS/Soderjanie/FS-24/VII/Tolkachev.pdf>

5. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

УДК 338.47

## СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ В РОССИИ И БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

*к.э.н., доц. Растопчина Ю.Л., Хорошевская Ю.А., Кривошеев П.Ю.  
Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** изложены основные тенденции развития транспортно-логистического комплекса страны, представлены приоритеты государственной политики в области совершенствования транспортной сферы на уровне страны и Белгородского региона.

**Ключевые слова:** транспортно-логистические услуги, тенденции развития транспортно-логистических услуг

### STRATEGIC DIRECTION OF TRANSPORT AND LOGISTICS SERVICES IN RUSSIA AND BELGOROD REGION

*C.e.s, A.P. Rastopchina Y.L., Horoshevskaya Y.A., Krivoscheev P.Y.  
Belgorod, Russia*

*Belgorod State National Research University*

**Abstract:** The basic tendencies of development of transport and logistics complex in the country, presented the priorities of the state policy in the field of improvement of the transport sector at the country level and the Belgorod region.

**Keywords:** transport and logistics services, development trends of transport and logistics services

Проблема развития логистической транспортной инфраструктуры многогранна и охватывает чрезвычайно широкий круг вопросов, связанных не только с реконструкцией постоянных устройств, дорожного полотна, подвижного состава, но и с расширением государственной стратегии страны в области транспорта. Актуальной темой остается определение перспектив организации транспортного процесса, роли государства в области и организации перевозок в условиях инновационного развития и модернизации экономики. Предложено расширить задачи и функционал Транспортной стратегии Российской Федерации с ориентацией последней на основные мировые тенденции. При разработке стратегического развития транспортного комплекса России необходимо ориентироваться на следующие тенденции:

1. Глобализация мирового рынка транспортных услуг, укрепление и международная интеграция компаний, что обуславливает непрерывный рост конкуренции. Также в рамках интеграции в мировое пространство необходима реализация транзитного потенциала России. В соответствии со Стратегией развития железнодорожного транспорта в РФ до 2030 г.

- строительство колеи 1520 мм на Братиславу – Вену, что открывает выход российским и транзитным грузам в центр Европы, способствует повышению эффективности грузового транзита из Азии в Европу и обратно. По предварительной оценке, проект может стоить 6-6,5 млрд. евро;

- соединение Транскорейской железной дороги с Транссибом. Данный проект позволит обеспечить прямое железнодорожное сообщение между странами Европы с Республикой Корея и значительно повысить привлекательность железнодорожной перевозки южнокорейских контейнерных грузов;

- сооружение тоннеля под Татарским проливом с выходом на Сахалин и далее на Японию. Возможно, данный проект перейдет в разряд российско-японских политических проектов и его решение может быть