

ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ УРБАНИСТИКА

Галкин Н.А.
соискатель
galkin.nikolai.a@gmail.com

СТРОИТЕЛЬСТВО АРЕНДНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ КАК НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Аннотация: предложены новые формы реализации проектов арендного жилья и даны предложения по оптимальной форме, квартирографии, а также разработан механизм расчета размера ставки за аренду 1 кв.м. в жилых и нежилых помещениях.

Ключевые слова: доступное жилье, арендное жилье, жилищная политика

Повышение доступности жилья уровня и жилищной обеспеченности в настоящее время является одной из актуальных задач, требующих решения на всех уровнях власти – от федерального до местного. Одним из возможных вариантов решения данной проблемы является реализация проектов, направленных на развитие арендного жилья.

Актуальность и целесообразность развития арендного жилья в Российской Федерации обусловлена следующими основными факторами:

- низкая степень доступности жилья для различных категорий граждан;
- недостаточный охват граждан существующими программами жилищного обеспечения;
- повышение спроса на аренду жилья по сравнению с приобретением его в собственность, что обусловлено повышением трудовой мобильности ввиду неравномерного распределения мест приложения труда в Российской Федерации (столицы субъектов, крупные промышленные и деловые центры);
- необходимость повышения прозрачности рынка аренды жилья и сокращения доли «серой» аренды (не закрепленной договорными отношениями и не облагаемой налогами);
- увеличение количества домохозяйств, не имеющих возможности приобрести жилое помещение за счет собственных средств, либо с использованием кредитных и субсидиарных механизмов.

Необходимо отметить, что по итогам проведенного Институтом проблем управления РАН исследования, эффективность управления арендным жильем значительно превосходит прочие виды жилищного управления (товарищество собственников жилья/недвижимости, совет многоквартирного дома, управление УК), что обусловлено приведенными ниже причинами. Во-первых, жилые и нежилые помещения в конкретном объекте арендного фонда принадлежат осуществляющему управление данным объектом собственнику (физическому или юридическому лицу), в связи с чем у нанимателей отсутствует необходимость участвовать в управлении объектом недвижимости. Во-вторых, развитая сеть арендного жилья способствует развитию мобильности населения за счет предоставления широкого спектра квартир в зависимости от потребностей и платежеспособности потенциальных арендаторов. В-третьих, в арендном фонде сходного ценового диапазона формируется сравнительно однородный контингент нанимателей, что позволяет избежать социальной напряженности ввиду разного уровня дохода и различных интересов.

Помимо этого, исходя международного опыта, участие в проектах, направленных на развитие арендного жилья является надежными и экономически выгодными инвестициями.

Необходимо принимать во внимание и российский опыт реализации проектов строительства арендного жилья. Так, со второй половины XIX в. в Санкт-Петербурге, Москве, Киеве, Варшаве и иных крупных городах Российской империи развернулось широкомасштабное строительство доходных домов, которое позволило решить сразу

несколько задач – обеспечить жильем различные классы населения, внедрить механизм инвестирования денежных средств, обеспечить развитие строительной отрасли и создать новые рабочие места.

С учетом вышеизложенного, а также сложившейся экономической ситуации, строительство арендного жилья может послужить многофакторным драйвером роста сразу нескольких отраслей: непосредственно строительства, промышленности строительных материалов, жилищной сферы, а также позволит способствовать развитию конкуренции в них.

Принимая во внимание сложившуюся ситуацию, реализация проектов строительства арендного жилья является многофакторным драйвером роста, который может способствовать как реализации мер государственной жилищной политики, так и являться стимулом развития предпринимательства и повышения конкуренции в жилищной сфере.

В целях уточнения общественного мнения было проведено анонимное социологическое исследование, респондентами которого являлись 1000 граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и состоящих на очереди на их улучшение в городе Москве, в ходе которого им были заданы вопросы о готовности принять участие как арендатора в реализации проектов арендного жилья, о желаемой величине платы за аренду, возрасте, семейном положении, количестве детей, уровне среднемесячного дохода, сфере деятельности, а также пожеланиях.

По итогам анализа указанного исследования установлено, что абсолютное большинство опрошенных граждан (876 человек, 87,6%) положительно относятся к возможности реализации подобных проектов и выражают желание арендовать жилые помещения, что свидетельствует как о готовности населения к широкому внедрению механизмов аренды, так и о невысокой эффективности существующих программ жилищного обеспечения.

Также, в ходе анализа результатов исследования удалось сформировать две наиболее типичные группы потенциальных арендаторов, основные характеристики которых приведены в таблице 1.

Таблица 1 (авторская)

	Первая группа	Вторая группа
Возраст	18-30	18-30
Социальное положение	Учащийся, специалист с небольшим опытом работы	Руководитель небольшого подразделения, ответственный специалист
Семейное положение	Не состоит в браке, либо совместно проживает с партнером	Состоит в браке
Наличие детей	Нет	1 или 2 ребенка
Среднемесячный уровень дохода на человека, тыс. руб.	25-40	45-60

Отдельно стоит отметить, что при выборе жилого помещения арендаторы учитывают комплексность застройки, то есть не только обеспечение жилищем, но и наличие в шаговой доступности необходимого комплекса объектов транспорта, соцкультбыта и общественного обслуживания.

С учетом изложенного, в настоящее время назрела необходимость в формировании новых подходов к развитию арендного жилья. В этой связи предлагается рассмотреть новый

формат реализации проектов в сфере арендного жилья – создание арендных жилых комплексов (АЖК).

Под АЖК подразумевается многоквартирный дом, объединяющий жилые помещения для аренды и нежилые помещения для размещения объектов культурно-бытового обслуживания на условиях аренды, для удовлетворения государственных (муниципальных) требований комплексности застройки и создания комфортных условий проживания на данной территории. При этом, соотношение площадей жилых и нежилых помещений и их назначение определяются как техническими возможностями архитектурно-строительной системы, так и экономической целесообразностью для инвестора, а также необходимостью реализации на данной территории градостроительных требований по комплексности застройки. На первых нежилых этажах предполагается расположение объектов торгового-бытового (магазины, предприятия общественного питания, прачечные, ателье и пр.), социального (образования и здравоохранения) и спортивно-рекреационного (спортивные клубы, секции различной направленности).

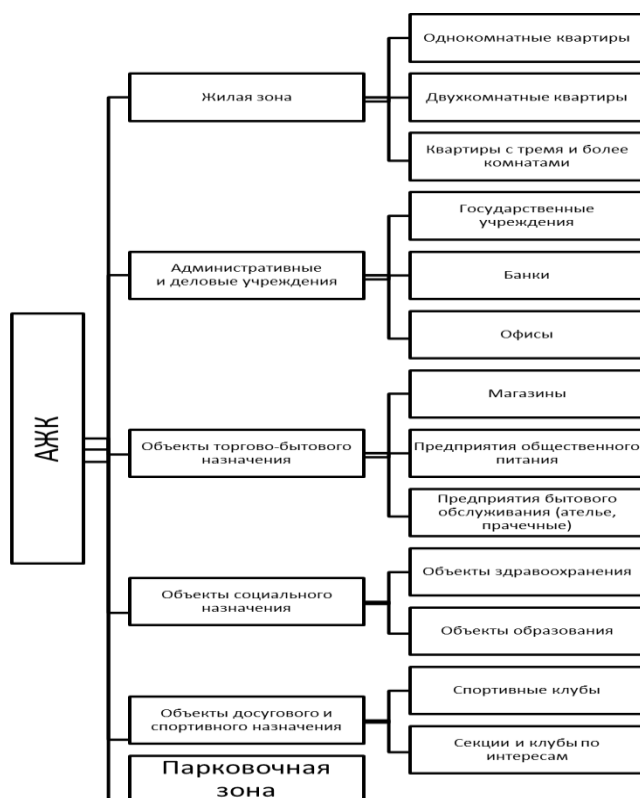
Размещение указанных видов предприятий и организаций позволит одновременно решить несколько проблем, связанных с развитием инфраструктуры и обеспечением комплексности застройки.

Прежде всего, это повысит их доступность не только для жителей АЖК, но и для жителей всего квартала, где расположен АЖК, что также позволит обеспечить стабильный уровень спроса на товары и услуги и приемлемый уровень цен на них.

Также необходимо принимать во внимание, что зачастую арендаторами нежилых помещений в многоквартирных домах являются субъекты малого и среднего предпринимательства, в связи с чем появление на рынке новых предложений в кварталах со стабильным уровнем спроса на торгово-бытовые услуги позволит стимулировать их деятельность.

С учетом вышеперечисленных факторов сформирована примерная структура АЖК с дифференциацией по функциональным зонам, а также определен примерный перечень объектов, входящих в эти зоны (схема 1).

Схема 1.



При этом, в настоящее время разработаны и успешно внедряются серии многоквартирных домов, соответствующих вышеуказанным требованиям. Так, АО «ЦНИИЭП Жилища» разработана архитектурно-градостроительная система панельно-каркасного домостроения (далее – АГСПКД), основой которого является блок-секционный метод строительства жилых зданий с возможностью использования первых этажей для размещения объектов социального, торгово-бытового, административного назначения.

Предлагаемая АО «ЦНИИЭП жилища» система позволит при планировке городских территорий перейти к квартальной, периметрической застройке, существенно улучшающей градостроительную, архитектурную и эстетическую среду и повышающей степень комфортности проживания граждан. Эффективность архитектурно-градостроительных решений оценивается в первую очередь типизацией проектных решений.

Применение панельно-каркасного домостроения в рассматриваемом случае позволит достичь высоких потребительских характеристик и обеспечить возможность гибкой планировки и трансформации как жилых, так и нежилых помещений в зависимости от потребностей пользователей указанных помещений. При этом, АГСПКД предусматривает возможность изменения планировочных решений на протяжении всего срока жизни здания, в том числе изменение функционального назначения помещений, т.е. реформатирование при необходимости жилых помещений в нежилой фонд. Реализация принципа гибкой планировки и трансформации помещений основана на применении быстросборных лёгких стен и перегородок, в том числе перегородок санитарно-технического узла¹².

Очевидно, что при реализации проектов строительства арендного жилья ключевую роль играет величина арендной платы, которая должна обеспечивать компенсацию затрат на строительство и эксплуатацию многоквартирного дома, не ухудшая финансовое положение нанимателей. Соответственно, при установлении указанного размера платы необходимо учитывать как интересы нанимателей, так и наймодателя вне зависимости от модели реализации проекта.

В рамках подготовки настоящего диссертационного исследования проведен анализ ряда факторов, оказывающих влияние на стоимость аренды типовой двухкомнатной квартиры площадью 48-65 кв.м. в типовом многоквартирном доме, возведенном в период с 1980 по 2019 гг.

В качестве основных факторов, оказывающих влияние на стоимость аренды жилого помещения, определены транспортная доступность, месторасположение, комплексность застройки, механическая безопасность, пожарная безопасность, экологическая и санитарно-эпидемиологическая безопасность, безопасность пользователей здания.

Для разработки на основе X_1 - X_8 параметра качества жизни (Π) использовался подход, аналогичный Стандарту качества проживания, разработанному МНИИТЭП в 2013 г.³.

$$\Pi = \frac{1}{x_1} + \frac{1}{x_2} + \frac{1}{x_3} + \frac{1}{x_4} + \frac{1}{x_5} + \frac{1}{x_6} + \frac{1}{x_7} + \frac{1}{x_8}$$

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, при расчете величины ставки арендной платы необходимо учитывать фактор качества городской среды. В целях учета влияния качества городской среды на величину ставки аренды 1 кв.м. жилого

¹ По материалам АО «ЦНИИЭП Жилища» (<http://agspkd.ingil.ru/>)

² Дмитриев А.Н., Галкин Н.А. Научно-практическая реализация проектов строительства арендных жилых комплексов// Регион: системы, экономика, управление, 2017. № 2.

³ Дмитриев А.Н., Гурьев В.В., Дорофеев В.М., Лепешкина Е.А. Управление реконструкцией застроенных территорий в соответствии со стандартом качества проживания// Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VII международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Плеханова. 12-16 апреля 2017 года/под ред. В.И. Ресина. - М: ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Плеханова», 2017.

помещения представляется возможным ввести новый коэффициент качества жизни, рассчитываемый по формуле:

$$Q = \frac{Pi}{Pj}$$

Где:

Q – коэффициент качества жизни;

P_i – величина показателя для i -го многоквартирного дома,

P_j – величина показателя для j -го многоквартирного дома, принятого за аналог для данной территории.

За аналог принимается существующий многоквартирный дом, аналогичный со сравнимым (в том числе, строящимся или проектируемым) по следующим характеристикам:

- технико-экономические показатели (этажность, год постройки и срок службы, материал стен);
- территориальный принцип (местоположение и стоимость аренды примерно такая же, как и у подлежащего сравнению, определяется посредством анализа данных с крупных порталов недвижимости).
- комплексность застройки (наличие объектов соцкультбыта и транспортной инфраструктуры);
- общая площадь помещения в расчете на одного вселяемого.

По итогам анализа существующих подходов к определению арендной ставки предложен следующий механизм:

$$R_{ар} = \frac{(IC_n + E * T)}{S_n * 12} * Q * ARR * \frac{S_n}{S_{общ}}, \text{ где}$$

$R_{ар}$ – месячная ставка арендной платы, руб./кв.м;

IC – сметная стоимость строительства объекта;

E – стоимость эксплуатации и содержания МКД., руб./год.

T – срок эксплуатации здания до первого капитального ремонта (30 лет);

S_n – площадь жилых (нежилых) помещений, кв.м;

$S_{общ}$ – площадь жилых (нежилых) помещений, кв.м;

Q – коэффициент качества жизни;

ARR – рентабельность проекта;

Преимуществом данного подхода является учет сразу нескольких факторов: экономической обоснованности понесенных затрат (сметная стоимость строительства и стоимость эксплуатации), комфортности проживания (коэффициент качества жизни) и заполняемости объекта (коэффициент заполняемости), что позволяет учесть интересы всех участников проекта – инвестора (экономическая эффективность), потребителя (потребительская привлекательность), государства (формирование комфортной городской среды).

Данный подход применим для расчета величины ставки арендной платы за 1 кв.м. как в жилом, так и в нежилом помещении.

Также, по итогам анализа сложившейся отечественной практики и международного опыта определены следующие экономические механизмы реализации проектов строительства АЖК с учетом конкретных примеров:

- субсидирование процентной ставки по кредитам на уровне 8%;
- установление платы за подключение на льготном уровне;
- предоставление земельного участка на льготных условиях.

Таблица 2 (авторская)

Масштаб проекта	Величина, на которую снизится себестоимость строительства с учетом мер государственной поддержки, %
Точечная застройка (один объект)	19,84%
Группа домов (два-три объекта)	23,78%
Квартальная застройка (четыре и более)	25,86%

Расчет мер государственной поддержки был осуществлен исходя из следующих положений:

1. Субсидирование процентной ставки по кредитам предполагается в целях удержания указанной ставки на уровне 8%, при условии, что в настоящее время кредиты предоставляются девелоперам на уровне 25%.

2. Установление льготной платы за подключение к сетям коммунальной инфраструктуры.

3. Предоставление земельного участка на льготных условиях и без проведения конкурсных процедур

Помимо этого, целесообразно освобождение организаций-участников проектов строительства арендного жилья от уплаты части налога на прибыль в размере 17% (направляемой в региональный бюджет), что позволит, прежде всего, повысить инвестиционную привлекательность указанной сферы, а также сократить срок окупаемости указанных проектов.

Применение вышеуказанных мер позволит снизить себестоимость строительства и, соответственно, сократить срок окупаемости проектов, что, в свою очередь, окажет стимулирующее воздействие на развитие рынка арендного жилья посредством как нового строительства объектов арендного фонда, так и реконструкции имеющихся многоквартирных домов, в том числе в рамках концессионных соглашений.

Во избежание проникновения на указанный рынок недобросовестных организаций, предлагается рассмотреть возможность применения указанных стимулирующих мер исключительно к организациям, соответствующим следующим критериям:

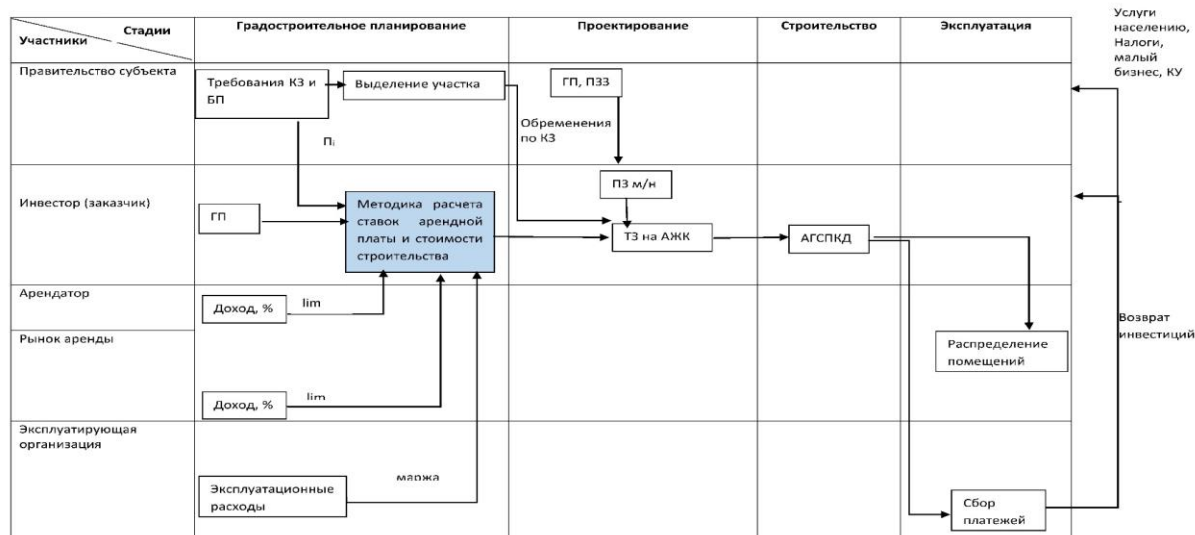
- отсутствие задолженности по заемным и кредитным платежам, налогам и сборам;
- безубыточная деятельность по результатам прошлых финансовых периодов;
- отсутствие судебных решений о наложении ареста на имущество организации, заморозки счетов;
- в отношении организации не ведется дело о финансовой несостоятельности (банкротстве).

С учетом изложенных выше предложений, сформирован организационно-экономический механизм реализации проектов строительства арендных жилых комплексов. Предлагаемый в рамках настоящего исследования механизм предполагает участие различных инвесторов, в т.ч. крупных банков (ПАО «Сбербанк», ПАО «ВТБ») и/или других частных инвесторов в организации финансирования в целях строительства дома за счет собственных средств. При этом заинтересованное в развитии арендного жилья и, соответственно, решении проблем жилищного обеспечения правительство субъекта Российской Федерации может предоставить инвестору гарантии заселения указанного дома, субсидировать процентную ставку, а также возможность льготного выделения земельных

участков и подключения к инженерной и коммунальной инфраструктуре. Со стороны ОАО «АИЖК» и бюджета субъекта Российской Федерации осуществляется финансовая поддержка путем софинансирования процентной ставки. Величина платы за наем в таком доме предусматривает возмещение расходов на управление многоквартирным домом и его эксплуатацию, а также желаемый уровень текущей доходности собственника. Нанимателям с низкими доходами могут предоставляться субсидии из бюджета субъекта Российской Федерации в соответствии с нормами действующего законодательства.

Ниже приведен организационно-экономический механизм управления проектами строительства арендного жилья (схема 2), выполненный на основе данной модели с учетом изложенных в рамках настоящего исследования требований к комплексности застройки и безопасности проживания. Ключевым элементом данного механизма является определение и расчет ставки аренды 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения.

Схема 2.



На первом этапе, по завершении расселения включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве многоквартирных домов, Правительством Москвы осуществляется отбор соответствующих обозначенным в Главе 2 настоящего исследования критериям организаций и последующее им предоставление земельных участков на льготных условиях в рамках мер государственной поддержки.

На втором этапе в целях формирования экономической модели и дальнейшего расчета себестоимости в рамках настоящего исследования предлагается воспользоваться предложенными в рамках второй главы настоящего исследования формулой расчета ставки арендной платы и величиной экономии, возникающей при применении мер государственной поддержки. Далее, исходя из вышеизложенных показателей, осуществляется проектирование объекта арендного фонда с учетом установленных ГПЗУ показателей, определяется стоимость строительства объекта.

По завершении стадии строительства многоквартирного дома управляющей компанией осуществляется распределение жилых и нежилых помещений, а на стадии эксплуатации также сбор арендных платежей.

Исходя из выполненных посредством разработанной модели расчетов, минимальный срок окупаемости проекта строительства АЖК достигается при строительстве группы домов и квартальной застройке и составит 10 лет от момента начала проекта (7 лет с момента

заселения). Указанный срок окупаемости соответствует ожиданиям потенциальных инвесторов и позволит эффективно реализовать рассматриваемый проект строительства АЖК. При этом, применение квартальной застройки позволит повысить комфортность проживания.

Выполненные в рамках исследования расчеты демонстрируют преимущество предлагаемой модели реализации АЖК перед уже построенными многоквартирными домами:

- ниже себестоимость строительства за счет применения инновационных технологий каркасно-панельного домостроения;
- ниже срок окупаемости за счет более низкой себестоимости строительства;
- наличие гибких планировок дает большую вариативность планировочных решений.

Подводя итог, стоит отметить, что на настоящем этапе развития жилищного хозяйства и жилищной политики в Российской Федерации именно арендное жилье позволит перейти на качественно новый уровень их развития. Только взаимные усилия бизнеса, общества и государственных органов всех уровней позволят окончательно сформировать прозрачный и конкурентный рынок аренды жилья.

Литература:

1. Административные округа г. Москвы. Статистический сборник. - М., 1991-2018.
2. *Бойко М.В., Шепель А.Н.* Доходный дом: вчера, сегодня, завтра: моногр.- М.: ИИУ МГОУ, 2014.
3. *Галкин Н.А.* Организационно-экономический механизм управления проектами строительства арендных жилых комплексов. - М.: Издательство «Спутник +», 2019.
4. *Горюшкин А.А.* Строительство арендного жилья – проблемы и перспективы// Интерэкспо Гео-Сибирь,, 2014. № 1. Том 3.
5. *Дмитриев А.Н., Галкин Н.А.* Научно-практическая реализация проектов строительства арендных жилых комплексов// Регион: системы, экономика, управление, 2017. № 2.
6. *Дмитриев А.Н., Галкин Н.А.* Реализация проектов строительства арендных жилищных комплексов как мера развития рынка аренды жилья, Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы VII международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию РЭУ им. Плеханова. 12-16 апреля 2017 года/под ред. В.И. Ресина.- М.: ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Плеханова», 2017.
7. Материалы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.
8. *Николаев С.В.* Еще раз о «Доступном и комфортном жилье – гражданам России. – М., 2010.
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы».
11. *Скоблицкая Ю.А.* Архитектурно-планировочная организация обслуживания в многоэтажных жилых комплексах в крупнейших городах. – Ростов-н/Д: ФГАОУ ВПО «Южный федеральный университет», 2013.
12. *Тарханова Е.В.* Развитие экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости. – Пенза: ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», 2016.

13. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
14. Social Housing in Europe, C. Whitehead, K. Scalon, published by LSE London, London School of Economics and Political Science, 2008-2016.

References:

1. Administrativnye okruga g. Moskvy. Statisticheskij sbornik. - M., 1991-2018.
2. *Bojko M.V., SHepel' A.N.* Dohodnyj dom: vchera, segodnya, zavtra: monogr.- M.: IJU MGOU, 2014.
3. *Galkin N.A.* Organizacionno-ekonomicheskij mekhanizm upravleniya proektami stroitel'stva arendnyh zhilyh kompleksov. - M.: Izdatel'stvo «Sputnik +», 2019.
4. *Goryushkin A.A.* Stroitel'stvo arendnogo zhil'ya – problemy i perspektivy// Interesko Geo-Sibir', 2014. № 1. Tom 3.
5. *Dmitriev A.N., Galkin N.A.* Nauchno-prakticheskaya realizaciya proektov stroitel'stva arendnyh zhilyh kompleksov// Region: sistemy, ekonomika, upravlenie, 2017. № 2.
6. *Dmitriev A.N., Galkin N.A.* Realizaciya proektov stroitel'stva arendnyh zhilishchnyh kompleksov kak mera razvitiya rynka arendy zhil'ya, Sovremennye problemy upravleniya proektami v investicionno-stroitel'noj sfere i prirodopol'zovanii: materialy VII mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, posvyashchennoj 110-letiyu REU im. Plekhanova. 12-16 aprelya 2017 goda/pod red. V.I. Resina.- M.: FGBOU VPO «REU im. Plekhanova», 2017.
7. Materialy Ministerstva stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo hozyajstva Rossijskoj Federacii.
8. *Nikolaev S.V.* Eshche raz o «Dostupnom i komfortnom zhil'e – grazhdanam Rossii. – M., 2010.
9. Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 15 aprelya 2014 g. № 323 «Ob utverzhenii gosudarstvennoj programmy Rossijskoj Federacii «Obespechenie dostupnym i komfortnym zhil'em i kommunal'nymi uslugami grazhdan Rossijskoj Federacii».
10. Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 17 dekabrya 2010 № 1050 «O federal'noj celevoj programme «ZHilishche» na 2015 - 2020 gody».
11. *Skoblickaya YU.A.* Arhitekturno-planirovochnaya organizaciya obsluzhivaniya v mnogoetazhnyh zhilyh kompleksah v krupnejshih gorodah. – Rostov-n/D: FGAOU VPO «YUzhnyj federal'nyj universitet», 2013.
12. *Tarhanova E.V.* Razvitie ekonomicheskogo mekhanizma regulirovaniya dostupnosti zhil'ya na territorial'nyh rynkah nedvizhimosti. – Penza: FGBOU VPO «Penzenskij gosudarstvennyj universitet arhitektury i stroitel'stva», 2016.
13. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».
14. Social Housing in Europe, C. Whitehead, K. Scalon, published by LSE London, London School of Economics and Political Science, 2008-2016.

CONSTRUCTION OF RENTAL HOUSING COMPLEXES AS A NEW TOOL FOR THE IMPLEMENTATION OF STATE HOUSING POLICY

Galkin N.A.
applicant
galkin.nikolai.a@gmail.com

Abstract: *new forms of implementation of rental housing projects are proposed and suggestions are given for the optimal form, apartment design, as well as a mechanism for calculating the rate for rent of 1 sq. m. in residential and non-residential premises.*

Keywords: *affordable housing, rental housing, housing policy*

Для цитирования: *Галкин Н.А. Строительство арендных жилых комплексов как новый инструмент реализации государственной жилищной политики// Архонт, 2019. № 6 (15). С. 62-71.*