



ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

А. Ю. Руденюк

*ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
2, ул. Державина, Макеевка, ДНР, 286123.*

E-mail: anna_rudenok@mail.ru

Получена 16 ноября 2020; принята 27 ноября 2020.

Аннотация. В статье выявлены основные проблемы при предоставлении социального жилья. Уточнены способы формирования социального жилищного фонда для расширения его численности: через покупку частных домов и квартир государством у частных собственников; строительство; долгосрочную аренду жилья у частных владельцев; передачу жилья в доверительное управление. Выделены источники финансирования процесса обеспечения жильем нуждающихся граждан. Уточнены факторы, сдерживающие развитие рынка арендного жилья: низкая окупаемость вложений; достаточно высокие расходы на строительство; небольшой ежемесячный доход от арендной платы; длительный срок окупаемости инвестиционных вложений в наемное жилье и пр. Представлен механизм реализации инвестиционных программ в сфере социального жилищного строительства. Систематизирован опыт различных стран в оформлении социального жилья и возмещении расходов государством на найм социального жилья. Изучены особенности финансовой поддержки государственными органами власти при строительстве социального жилья за рубежом.

Ключевые слова: социальное жилье, найм социального жилья, финансирование, возмещение расходов, строительство, привлечение инвестиций, финансовая поддержка.

ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В РОСІЇ І ЗА КОРДОНОМ

Г. Ю. Руденюк

*ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
2, вул. Державіна, Макіївка, ДНР, 286123.*

E-mail: anna_rudenok@mail.ru

Отримана 16 листопада 2020; прийнята 27 листопада 2020.

Анотація. У статті виявлені основні проблеми при наданні соціального житла. Уточнено способи формування соціального житлового фонду для розширення його чисельності: через покупку приватних будинків і квартир державою у приватних власників; будівництво; довгострокову оренду житла у приватних власників; передачу житла в довірче управління. Виділено джерела фінансування процесу забезпечення житлом нужденних громадян. Уточнено фактори, що стримують розвиток ринку орендного житла: низька окупність вкладень; досить високі витрати на будівництво; невеликий щомісячний дохід від орендної плати; тривалий термін окупності інвестиційних вкладень в наймане житло тощо. Представлений механізм реалізації інвестиційних програм в сфері соціального житлового будівництва. Систематизовано досвід різних країн в оформленні соціального житла і відшкодування витрат державою на найм соціального житла. Вивчено особливості фінансової підтримки державними органами влади при будівництві соціального житла за кордоном.

Ключові слова: соціальне житло, найм соціального житла, фінансування, відшкодування витрат, будівництво, залучення інвестицій, фінансова підтримка.

SOCIAL HOUSING CONSTRUCTION FINANCING IN RUSSIA AND ABROAD

Anna Rudenok

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina St, Makeyevka, DPR, 286123.*

E-mail: anna_rudenok@mail.ru

Received 16 November; accepted 27 November.

Abstract. The article identifies the main problems in the provision of social housing. The methods of forming the social housing stock for expanding its number have been clarified: through the purchase of private houses and apartments by the state from private owners; construction; long-term rental housing from private owners; transfer of housing to trust. The sources of financing of the process of providing housing to needy citizens are identified. The factors hindering the development of the rental housing market have been clarified: low return on investment; rather high construction costs; small monthly rental income; long payback period of investments in rented housing, etc. The mechanism of implementation of investment programs in the field of social housing construction is presented. The experience of various countries in the design of social housing and reimbursement of expenses by the state for renting social housing has been systematized. The features of financial support by state authorities in construction of social housing abroad have been studied.

Keywords: social housing, social housing rental, financing, reimbursement of expenses, construction, investment attraction, financial support.

Введение

Обязательным условием достижения нормальной жилищной обеспеченности в стране является относительно высокий уровень развития соответствующей инфраструктуры и отраслей строительного комплекса, реализация эффективной государственной программы строительства и общедоступной системы предложения жилья. Основная задача государственной жилищной политики направлена на создание необходимых условий для реализации возможностей населения относительно улучшения своих жилищных условий, а также оказание содействия в обеспечении жильем таких категорий граждан, которые не могут этого сделать самостоятельно.

Анализ последних исследований и публикаций

Большой вклад в формирование современных научных подходов к изучению финансирования социального жилья внесли такие ученые, как Г. Анисимов, В. Бабурин, А. М. Балтина, Л. Г. Селютина, К. О. Булгакова, М. С. Бессонов, А. А. Пайгузов и др. Учеными был сделан

обзор жилищных систем, а также изучены модели финансирования строительства социального жилья в различных странах.

Целью исследования

Целью исследования является систематизация особенностей финансирования строительства социального жилья в различных странах, в т. ч. в Российской Федерации.

Основной материал

Для России, как для социально ориентированного государства, в первую очередь большое значение имеют вопросы развития одного из ключевых секторов муниципальной экономики – фонда социального жилья для малообеспеченных и социально незащищенных граждан. Проблемы актуальны и с учетом разработки эффективных мер муниципальной административной и экономической поддержки, а также поиска источников финансового обеспечения строительства социального жилья.

Е. Асадова, эксперт в сфере финансов и права, утверждает, что россияне вправе рассчитывать на

получение бесплатного жилья из государственного и муниципального фондов по договорам социального найма. Правила бесплатного обеспечения граждан квартирами из числа муниципальных и жилых фондов включены в Конституцию и регламентируются Жилищным кодексом РФ [3].

Согласно ч. 3 ст. 40 Конституции РФ малоимущие и иные граждане, указанные в соответствующем законе, которые нуждаются в жилье, могут получить его бесплатно или за доступную арендную плату из фонда социального жилья [10].

Текст Конституции гласит, что государство должно бесплатно обеспечивать жильем только нуждающихся в жилом помещении [10]. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, к нуждающимся причисляют тех, у кого нет собственной квартиры в собственности или площадь на одного человека не превышает установленных нормативов. Учетные нормативы определяет орган местного самоуправления [9].

Немаловажными критериями для выделения квартиры являются: либо имущественный (жилье выделяют лишь тем семьям, которые на законодательном уровне признаны малоимущими), либо принадлежность гражданина к определенной социальной группе, перечисленной в каком-либо конкретном законе в качестве лиц, которые могут обеспечиваться жильем за счет государства и без учета их имущественного положения. Законодательно предусмотрено свыше ста категорий россиян, которые могут претендовать на государственную помощь при обеспечении жильем: это, например, дети-сироты, военнослужащие, жители Крайнего Севера и пр.

Формально огромное количество российских семей можно отнести к нуждающимся в улучшении жилищных условий, поскольку они не имеют возможности купить свое жилье, учитывая низкий материальный достаток. Однако при попытке получения государственной помощи в виде квартиры для социального найма такие семьи сталкиваются с определенными трудностями.

Основными проблемами при предоставлении социального жилья являются следующие [3]:

1. Длительные сроки ожидания господдержки. Отметим, что средние сроки реализации составляют порядка 10–15 лет (многие люди

стоят в очереди на жилье 20–25 лет), при этом проблема обеспечения недвижимостью может утратить свою актуальность. С. Разворотнева, первый заместитель председателя комиссии Общественной палаты РФ по вопросам территориального развития и МСУ, комментирует, что в России накоплены огромные государственные обязательства в части обеспечения граждан жильем. Более 4 млн семей участвуют в различных госпрограммах по улучшению условий проживания, более того, списки нуждающихся регулярно пополняются гражданами, которые лишились жилья в результате чрезвычайных ситуаций.

2. Убыль социального фонда недвижимости с 1998 года. Между тем новое жилье практически не строится. Институт социального найма в нынешнем виде является бессрочным. По этой причине граждане вправе приватизировать выделенную им квартиру и фонд жилья сокращается.
3. Сложности с адресной поддержкой населения, что делает программу малоэффективной. Государство больше ориентировано на развитие рынка ипотечного кредитования и реоформление недвижимости в собственность. Тогда как на практике только около 35 % семей имеют возможность платить по ипотеке, остальным недоступны даже льготные программы кредитования.
4. Несогласованность нормативно-правовой базы, а также отсутствие механизмов государственного содействия частным инвесторам при строительстве социального наемного жилья. Для получения жилья человеку нужно изучить большое количество нормативно-правовых актов. Претендовать на недвижимость от государства могут свыше ста категорий граждан только на федеральном уровне, дополнительные программы реализуются и среди субъектов Российской Федерации и муниципалитетов. Граждане могут состоять в очереди одновременно по нескольким основаниям либо по одному из них.
5. Недостаточность объектов для переселения: например, во многих городах России отсутствует многоэтажное строительство, а получить кредит на индивидуальное

жилищное строительство практически не реально.

Недавно проблемой неэффективности социального фонда жилья заинтересовались в Общероссийском народном фронте (ОНФ – общественное движение, созданное в 2011 г. по инициативе президента РФ Путина В.В. Главные задачи фонда – контроль за исполнением указов и поручений главы государства, борьба с коррупцией и расточительством, неэффективными тратами государственных средств, вопросы повышения качества жизни и защиты прав граждан) и разработали собственный законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ в части предоставления помощи в помещениях социального фонда».

По предложениям ОНФ, в России необходимо закрепить на законодательном уровне понятие «социальный жилищный фонд» [6]. В него войдут все квартиры, которые не подлежат приватизации. Из социального жилищного фонда квартиры будут выделяться только в адрес наиболее нуждающихся людей по договорам социального найма на условиях фиксированных расценок и типовых договоров.

Сегодня социальный фонд квартир раздроблен и состоит из 9 категорий наемного жилья: муниципальный жилищный фонд, маневренный фонд, помещения для временных переселенцев и пр. Социальный жилищный фонд будет введен взамен множества категорий жилищного фонда. Планируется, что оператором по выделению социального жилья в каждом регионе станет жилищная корпорация, которая будет находиться под единым управлением фонда, что позволит сделать механизм обеспечения социальной недвижимостью более контролируемым и прозрачным [3].

В настоящее время социального жилья недостаточно: на него приходится до 10 % от жилого фонда. При этом социальный фонд постоянно убывает в ходе процесса приватизации имущества. Предлагается формировать социальный жилищный фонд для расширения его численности несколькими способами:

- через покупку частных домов и квартир государством у частных собственников;
- строительство;
- долгосрочную аренду жилья у частных владельцев;

– передачу жилья в доверительное управление.

Создание социального жилищного фонда сможет заинтересовать потенциальных инвесторов, поскольку даст возможность понять период окупаемости. Плата за наем жилья будет соответствовать рыночной стоимости, а часть про субсидирует государство. Также предполагается создать единый портал для нуждающихся в социальной квартире, где в режиме реального времени можно отслеживать основания нахождения в очереди, определять пригодные помещения и их стоимость.

Таким образом, решить вышеуказанные проблемы в некоторой степени возможно через обсуждаемую законодательную инициативу, которая предполагает создание единого оператора, контролирующего выделение социальных квартир, действующие очереди и численность социального жилья. Чтобы социальный фонд жилья не сокращался, квартиры, согласно инициативе, не будут передавать на правах бессрочной аренды, их нельзя будет приватизировать. Арендная плата за жилье из социального фонда будет определяться по рыночной стоимости, и если для семьи она будет непосильной, то государство компенсирует часть арендной платы.

В настоящее время государственные органы стремятся регулировать рынок жилья не только за счет прямого бюджетного финансирования строительства жилья, но и с применением разных рыночных инструментов. В общем смысле кредитование и финансирование социального жилья нацелены на снижение затрат на строительство (строительные субсидии), что может снизить взимаемую арендную плату (или продать дом по более низкой цене).

В качестве источников финансирования процесса обеспечения жильем нуждающихся граждан можно выделить следующие источники, представленные на рисунке 1.

Как видно из рисунка 1, отражающего источники финансирования социального жилья, основную ресурсную базу создает государство. Без государственной поддержки развитие сектора социального жилья невозможно.

Основным организационно-управленческим инструментом реализации жилищной политики, в рамках которого также определяются и объемы финансирования, являются федеральные



Рисунок 1 – Источники финансирования процесса обеспечения жильем нуждающихся граждан.

целевые программы. В сфере жилищного регулирования, как уже отмечалось ранее, действующая программа имеет название «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Действующая редакция Программы была принята Правительством РФ 30 декабря 2017 г. [12]. Реализация мероприятий в рамках Программы ориентирована на 2018–2025 гг., ответственным исполнителем является Минстрой.

Текст Программы закрепил следующие цели:

- увеличение годового объема ввода жилья – до 120 млн м²;
- снижение отношения средней стоимости квартиры площадью 54 м² к среднему годовому доходу семьи из трех человек (коэффициент доступности жилья) – до 2,3;
- повышение производительности труда в строительстве – до 125 %;

– обеспечение качества и доступности услуг жилищно-коммунального хозяйства.

В качестве приоритетного был обозначен проект «Ипотека и арендное жилье», основные мероприятия которого направлены на улучшение жилищных условий граждан России путем обеспечения высоких темпов ввода жилья, с одной стороны, и стимулирования спроса за счет увеличения выдачи ипотечных кредитов и привлечения инвестиций для создания арендного жилья – с другой. Таким образом, эта Программа не предполагает дальнейшего развития социального жилья в России, хотя выделяет в основные мероприятия по предоставлению жилья выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (ветераны ВОВ, госслужащие, молодые ученые и др.), что подразумевает под собой выделение субсидий на приобретение или строительства жилья.

Правительство России понимает необходимость формирования фонда социального арендного жилья. Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам законодательного регулирования отношений по аренде жилых помещений из жилищного фонда социального использования» в ЖК РФ добавлены дополнительные разделы, которые посвящены жилым помещениям, предоставленным по договорам найма социального пользования, и наемным домам [11]. В этих разделах обозначены основные моменты предоставления помещений жилищного фонда социального использования, устанавливается новая концепция наемного дома как здания, все помещения в котором принадлежат одному лицу и предоставляются по договорам найма для проживания. Пока эти изменения внесены только законодательно, а арендуемые дома планируют строить единицы регионов страны в качестве пилотных проектов.

Несмотря на то, что законодательно определено понятие наемного дома сравнительно недавно (согласно ст. 91.16 ЖК РФ) [9], в регионах России уже начали строить наемное жилье для коммерческой и социальной аренды. Наемные дома строят как сами частные инвесторы, так и муниципальные власти [14; 15; 17]. Ипотечные кредиты привлекались к строительству арендного жилья, предпринимались попытки аккумулировать инвестиционные ресурсы за счет формирования закрытых паевых инвестиционных фондов.

При проведении исследования существующих механизмов реализации инвестиционных программ и проектов строительства арендного жилья учеными Л. Г. Селютиной, К. О. Булгаковой, М. С. Бессоновым, А. А. Пайгусовым сделан вывод о том, что основной проблемой существующих схем решения жилищного вопроса в регионах России путем строительства наемных домов выступают ограниченные возможности органов государственной власти [15]. Сдаваемые в аренду дома смогут стать толчком для развития арендного фонда социального жилья, но для того, чтобы их строительство было планомерным, необходима тщательная проработка инвестиционных программ и механизмов

их реализации в области строительства социального жилья.

Считаем, что к основным факторам, сдерживающим развитие рынка арендного жилья, можно отнести:

- низкая окупаемость вложений;
- достаточно высокие расходы на строительство;
- небольшой ежемесячный доход от арендной платы;
- длительный срок окупаемости инвестиционных вложений в наемное жилье из-за высокой стоимости земельных участков, необходимости инженерной инфраструктуры и самого объекта жилья с традиционными технологиями проектирования и строительства и недоступной стоимости заемных средств;
- отсутствие ясной информации как о реальных возможностях инвесторов по строительству наемных домов, так и о возможностях населения.

Одним из действенных механизмов реализации инвестиционных программ в сфере социального жилищного строительства может быть механизм, который функционирует на основе накопления ресурсов за счет создания некоммерческих организаций, участники и инвесторы которых могут быть как некоммерческими организациями, так и частными инвесторами, которые будут осуществлять свою деятельность следующим образом (рисунок 2) [15].

Управляющая компания несет ответственность за текущий и капитальный ремонт, а также за эксплуатацию построенного наемного дома, его финансирование осуществляется по выбранной ставке аренды, за исключением случаев повреждения имущества или здания арендаторами.

Механизм, предложенный на рисунке 2, основан на поощрении застройщиков, частных инвесторов и некоммерческих организаций в формировании фонда арендного жилья. Компаниям предоставляется отсрочка платежей в бюджет, и их кредитная нагрузка на последующие инвестиционно-строительные проекты снижается. То есть на строительство наемного дома постепенно переводятся государственные средства. Такой вид кредитования выгоден как застройщикам, так и региональным властям, которые решают насущную проблему строительства социального арендного жилья.



Рисунок 2 – Механизм реализации инвестиционных программ в сфере социального жилищного строительства.

Отметим, что, несмотря на попытки государства решить жилищную проблему населения с низким уровнем дохода, результаты проводимых мероприятий показывают отдаленную перспективу улучшения жилищных условий.

Реализация государственных жилищных программ за рубежом имеет более успешную практику.

В таблице 1 представлена информация относительно граждан, которые претендуют на социальное жилье, а также дана характеристика его найма в различных странах.

В частности, в Европе основой решения жилищной проблемы является арендный сектор, часть которого составляет социальное жилье.

Успешность проводимых программ за рубежом связана с применением различных моделей финансирования строительства социального жилья.

Некоторые особенности финансовой поддержки строительства социального жилья государственными органами власти представлены в таблице 2 [4; 5; 8; 16].

В целом, методы стимулирования строительства социального жилья за рубежом сводятся к следующим: льготы на приобретение земельных участков для строительства социального жилья; налоговые льготы; субсидирование процентной ставки по долгосрочным кредитам в коммерческих банках; предоставление кредитов на льготных условиях в государственных

Таблица 1 – Особенности найма социального жилья в различных странах*

Страна	Краткая характеристика найма социального жилья	Кто может оформить социальное жилье	Доля населения страны, живущая в социальном жилье / процент от жилого фонда страны
Германия	Существует институт т. н. социального жилья: квартир, строительство которых было профинансировано (частично или полностью) из регионального бюджета	Оформить жилье могут граждане с невысоким уровнем доходов: безработные и лица, которые получают пособие Harzt IV; работающие, чей доход является недостаточным для ведения нормального образа жизни; граждане, в одиночку воспитывающие детей; студенты (обычно при получении господомощи на основании BafG); инвалиды; пенсионеры; иностранцы, имеющие статус постоянного резидента (ВНЖ не подходит, только ПМЖ)	6–10 % жилого фонда
Франция	Ашелем (жилье с умеренной арендной платой) – жильё, сдаваемое государственными или частными органами по низким арендным ценам, благодаря финансированию государства. Впервые создано во Франции в 1950 году	Получить социальное жильё может абсолютно реально каждый человек, легально живущий на её территории. Приоритет в получении квартиры имеют бездомные, многодетные семьи и беженцы из других стран	20 % числа всех жилых помещений в стране
Великобритания	Доступным жильем социального назначения становится объект недвижимости, стоимость которого не превышает 3–4 среднегодовых заработка обычного жителя страны	В первую очередь претендовать на такое доступное жилье могут работники социальной сферы страны: пожарные, сотрудники полиции, спасатели, учителя, врачи и воспитатели. Однако принять участие в государственной программе «Доступное жилье» могут и пенсионеры, инвалиды, просто малоимущие граждане	23 %
Израиль	Социальное жилье или государственная квартира – это квартира, принадлежащая государству и арендуемая компанией, которая занимается ее содержанием и сдачей в аренду. В Израиле не одна такая компания, а несколько – Амидар, Амигур, Празот и др.	Оформить социальное жилье могут: супружеская пара пенсионеров; неполная семья; семья, один из членов которой страдает тяжелым хроническим заболеванием, при этом этот член семьи вписан в семейное удостоверение репатрианта; семья, один из членов которой имеет постоянную инвалидность не менее 75 %, при этом этот член семьи вписан в семейное удостоверение репатрианта	1 % семей

*составлено на основе [1; 2; 5; 7; 8; 13]

банках; предоставление грантов на строительство социального жилья.

Безусловно, адаптация того или иного метода государственной поддержки, которая получила развитие за рубежом, к российским реалиям должна быть оценена критически: в каждой стране существуют свои условия и

возможности для развития отрасли социального жилищного строительства.

Выводы

Таким образом, направления социальной жилищной политики должны быть нацелены на

Таблица 2 – Особенности финансирования строительства социального жилья за рубежом

Страна	Национальные термины, используемые применительно к понятию «социальное жилье»	Источники финансирования строительства социального жилья	
Франция	Жилье с умеренной арендной платой	Минимальная доля социального жилья в общем фонде - 20% (установлена Правительством Франции). Строительные проекты реализуются на основе подрядных соглашений между государством и застройщиками. Методы государственной поддержки: субсидии по возмещению затрат при реконструкции социального жилья; кредиты по льготной кредитной ставке в национальном банке; налоговые льготы; приобретение земельных участков на льготных условиях	
Велико-британия	Социальное жилье	Строительство социального жилья на основе государственно-частного партнерства	Методы государственной поддержки: субсидии государства; налоговые льготы; возврат долгосрочных инвестиций частному лицу за счет средств, полученных от сдачи жилья в аренду
Германия	Целевое жилье		Многokвартирные здания возводятся за счет дешевых муниципальных кредитов или же полностью за счет государства. Методы государственной поддержки: государством создается орган жилищного кредитования, который кредитует застройщиков по ставке 6,45%; выдача беспроцентных ссуд; выделение субсидий до 25% от стоимости проекта
Австрия	Жилье с ограниченной прибылью или народное жилье		Собственником социального жилья являются муниципалитеты и некоммерческие жилищные ассоциации. Методы государственной поддержки: предоставление долгосрочных кредитов по ставке 1%, которые покрывают 35-40% стоимости проекта; государственные гранты на строительство социального жилья; субсидирование процентных ставок по кредитам
Дания	Общественное жилье или некоммерческое жилье		Источник финансирования проектов социального жилищного строительства (оставшаяся сумма от стоимости строительства после получения беспроцентного займа) - средства жилищных ассоциаций, предоставляемые кредитными организациями в виде долгосрочных (около 30 лет) ипотечных займов, гарантируемых или субсидируемых местными органами власти Методы государственной поддержки: предоставление застройщику государственного беспроцентного займа, который в будущем (не ранее, чем через 50 лет) должен быть возвращен в полном объеме

сбалансированность предложения и спроса на социальное жилье. Долгое время государственное регулирование в России сводилось к стимулированию спроса на жилье среди населения на основе различных форм субсидий и игнорированию формирования устойчивого кластера социального жилья. Эта политика вызвала вы-

сокий спрос на социальное жилье в условиях его фактического отсутствия. При этом со временем потребность в социальном жилье не только возрастает, но и диверсифицируется. Потребность в жилье возникает у различных групп населения: граждан со средним уровнем доходов, молодежи, наиболее уязвимых групп населения.

Литература

1. Анисимов, Г. Парижские «ашелемы» наше будущее? [Электронный ресурс] / Г. Анисимов // Бюллетень «Население и общество». 2008. № 327–328. Режим доступа : <http://www.demoscope.ru/weekly/2008/0327/gazeta041.php>.
2. Арлозоров, М. Кому достаются государственные квартиры [Электронный ресурс] / М. Арлозоров // Израильский информационно-аналитический сайт «Детали». 2018. Режим доступа : <https://detaly.co.il/sotsialnoe-zhile/>.
3. Асадова, С. Кому положены квартиры от государства, или Эффективность нынешней системы предоставления социального жилья (комментарий эксперта в сфере права и финансов) [Электронный ресурс] / С. Асадова // Юридический журнал «ZAKONGURU». 2020. Режим доступа : <https://zakonguru.com/nedvizhimost/prava/kvartiry-ot-gosudarstva.html>.
4. Бабурин, В. Обзор жилищной системы в современной Дании [Электронный ресурс] / В. Бабурин // За преодоление социальной исключительности: библиотека межрегиональной сети. 2012. Режим доступа : <http://www.pravonadom.ru>.
5. Балтина, А. М. Модели финансирования строительства социального жилья в странах Европы [Текст] / А. М. Балтина, Л. С. Кириленко // ВЕСТНИК ОГУ. 2014. № 4(165). С. 143–148.
6. В России могут создать единый социальный жилищный фонд [Электронный ресурс] // Сметчик РФ. 2020. Режим доступа : <https://www.сметчик.рф/news/federalnye/v-rossii-mogut-sozdat-edinyy-socialnyy-zhilischnyy-fond>.
7. Гринфильд, С. Социальное жилье (комментарий адвоката) [Электронный ресурс] / С. Гринфильд // Израильское право и законодательство. 2013. Режим доступа : <https://pravo.israelinfo.co.il/articles/ned/2860>.
8. Доступное жилье – международный опыт [Электронный ресурс] // Два молотка. 2015. Режим доступа : <https://dvamolotka.ru/post/7534dostupnoe-zhile-mezhdunarodnyy-opyt>.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020) // КонсультантПлюс. [М., 1997–2019]. Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.
10. Статья 40 [Электронный ресурс] / Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // КонсультантПлюс. [М. : б. и.], [1997–2021]. Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d54c3955f5a6b8840a9141245a4bae9ad7d531b1/.
11. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные

References

1. Anisimov, G. Paris «Achelems» our future? [Electronic resource]. In: *Bulletin «Population and Society»*. 2008. № 327–328. Access mode : <http://www.demoscope.ru/weekly/2008/0327/gazeta041.php>. (in Russian)
2. Arlozorov, M. Who gets state apartments [Electronic resource]. In: *Israel information and analytical site «Details»*. 2018. Access mode : <https://detaly.co.il/sotsialnoe-zhile/>. (in Russian)
3. Asadova, S. Who is entitled to apartments from the state, or the Effectiveness of the current system of providing social housing (commentary by an expert in the field of law and finance) [Electronic resource]. In: *Legal journal «ZAKONGURU»*. 2020. Access mode : <https://zakonguru.com/nedvizhimost/prava/kvartiry-ot-gosudarstva.html>. (in Russian)
4. Baburin, V. Review of the housing system in modern Denmark [Electronic resource]. In: *For overcoming social exclusivity: the library of the interregional network*. 2012. Access mode : <http://www.pravonadom.ru>. (in Russian)
5. Baltina, A. M. Models of financing the construction of social housing in European countries [Text]. In: *BULLETIN of OSU*. 2014. № 4(165). PP. 143–148. (in Russian)
6. In Russia, a unified social housing fund can be created [Electronic resource]. In: *Estimator of the Russian Federation*. 2020. Access mode : <https://www.smetchik.rf/news/federalnye/v-rossii-mogut-sozdat-edinyy-socialnyy-zhilischnyy-fond>. (in Russian)
7. Greenfield, S. Social housing (attorney's comment) [Electronic resource]. In: *Israeli law and legislation*. 2013. Access mode : <https://pravo.israelinfo.co.il/articles/ned/2860>. (in Russian)
8. Affordable housing – international experience [Electronic resource]. In: *Two hammers*. 2015. Access mode : <https://dvamolotka.ru/post/7534-dostupnoe-zhile-mezhdunarodnyy-opyt>. (in Russian)
9. Housing Code of the Russian Federation [Electronic resource]. Collected Legislation of the Russian Federation. Access mode : www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/. (in Russian)
10. Constitution of the Russian Federation [Electronic resource]. Article 40. Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d54c3955f5a6b8840a9141245a4bae9ad7d531b1/. (in Russian)
11. Law of the Russian Federation [Text] : On amendments to the Housing Code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation in terms of legislative regulation of relations on the rental of residential premises in the housing stock for social use / Collection of legislation of the Russian Federation. (in Russian)
12. State program [Electronic resource] : Provision of affordable and comfortable housing and utilities for the citizens of the Russian Federation. Access mode :

- акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования [Текст] : Закон Российской Федерации / Собрание законодательства Российской Федерации ; ред. от 21.07. 2014 г. № 217-ФЗ.
12. Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации [Электронный ресурс] : Государственная программа / Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710. Режим доступа : <http://govgarant.ru/SESSION/PILOT/main.htm>.
 13. Берман, А. Пенсии и социальное жильё: истоки бедности русскоязычных репатриантов [Электронный ресурс] / А. Берман // Наше. [Б. м. : Орбита. 2008–2021]. Режим доступа : <https://nashe-orbita.co.il/read/81618>.
 14. Социальное жилищное строительство в России: реалии и перспективы развития [Текст] / Л. Г. Селютина, Е. И. Евсеева, А. В. Мартынова [и др.] // Научное обозрение. 2015. № 21. С. 218–220.
 15. Социальное жильё – стратегическое направление развития строительства в регионах России [Электронный ресурс] / Л. Г. Селютина, К. О. Булгакова, М. С. Бессонов, А. А. Пайгусов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2016. № 6–1. С. 142–144. Режим доступа : <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=9570>.
 16. Социальное жильё регионе ЕЭК ООН: Модели, тенденции, вызовы [Текст] // Европейская экономическая комиссия Организации Объединённых Наций. Нью-Йорк и Женева : Организации Объединённых Наций, 2018. 186 с.
 17. Федоровская, Т. С. Наемный дом: особенности создания и правового режима [Электронный ресурс] / Т. С. Федоровская, С. Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 3(44). С. 97–106.
<http://govgarant.ru/SESSION/PILOT/main.htm>. (in Russian)
 13. Berman, A. Pensions and social housing: the origins of poverty of Russian-speaking repatriate [Electronic resource]. In: *Our. Orbit*. 2019. Access mode : <https://nashe.orbita.co.il/read/81618>. (in Russian)
 14. Selyutina, L. G.; Evseeva, E. I.; Martynov, A. V. [et al.] Social housing construction in Russia: realities and development prospects [Text]. In: *Scientific Review*. 2015. № 21. PP. 218–220. (in Russian)
 15. Selyutina, L. G.; Bulgakov, K. O.; Bessonov, M. S.; Paygusov, A. A. Social housing – a strategic direction for the development of construction in the regions of Russia [Electronic resource]. In: *International Journal of Applied and Fundamental Research*. 2016. № 6–1. PP. 142–144. Access mode : <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=9570>. (in Russian)
 16. Social housing in the UNECE region: Models, trends, challenges [Text] / United Nations Economic Commission for Europe. New York and Geneva: United Nations, 2018. 186 p. (in Russian)
 17. Fedorovskaya, T. S.; Masley, S. E. Hired house: features of creation and legal regime [Electronic resource]. In: *Bulletin of Omsk University. Series «Right»*. 2015. № 3(44). PP. 97–106. (in Russian)

Руденок Анна Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: социальное инвестирование, социальное жильё.

Руденок Ганна Юріївна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: соціальне інвестування, соціальне житло.

Rudenok Anna – PhD (Economy), Assistant Professor, Economics, Expert Determination and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: social investment, social housing.