

АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: СОВРЕМЕННЫЙ АСПЕКТ

А.И. Пахомова, А.И. Новиков

Институт сферы обслуживания и предпринимательства (филиал) Донского государственного технического университета в г. Шахты, г. Шахты, Российская Федерация

Информация о статье

Дата поступления
17 мая 2019 г.

Дата принятия к печати
30 августа 2019 г.

Дата онлайн-размещения
12 сентября 2019 г.

Ключевые слова

Арендные отношения; рынок недвижимости; сфера услуг; жилая недвижимость

Аннотация

Рынок аренды жилой недвижимости в России до конца не сформирован, кроме того, в данной сфере существуют проблемы в развитии арендных отношений, препятствующие формированию их устойчивой системы. Совершенствование сферы аренды жилой недвижимости необходимо для обеспечения экономической стабильности в стране и развития арендного рынка жилья. В статье рассматривается понятие и приводится классификация жилой недвижимости, характеризуются правовые основы арендных отношений, проблемы развития таких отношений в сфере жилой недвижимости. Особое внимание уделяется совершенствованию системы арендных отношений, включающей в себя уравнивание спроса и предложения на рынке аренды жилья, установление арендной платы в соответствии с доходами населения, а также развитие арендных услуг в сфере жилой недвижимости, которые предоставляют посреднические фирмы на рынке недвижимости.

RENTAL RELATIONS IN THE SECTOR OF RESIDENTIAL REAL ESTATE: PRESENT-DAY ASPECT

Anna I. Pakhomova, Andrey I. Novikov

Institute of Service and Entrepreneurship (branch) of Don State Technical University in Shakhty, Shakhty, the Russian Federation

Article info

Received
May 17, 2019

Accepted
August 30, 2019

Available online
September 12, 2019

Keywords

Rental relations; real estate market; service sector; residential real estate

Abstract

The rental market of residential real estate has not been fully formed, and, in addition, in this sector there are problems of developing rental relations in the field of residential real estate that prevent the development of their sustainable system. Perfection of the sector of residential real estate rent is necessary for providing economic stability in the country and developing the rental housing market. The article examines the concept and brings forth a classification of residential real estate, characterizes the legal basis of rental relations, the problems of development of such relations in the sector of residential real estate. A particular emphasis is placed on improving the system of rental relations which includes balancing supply and demand in the rental market, establishment of rent in accordance with the household incomes, as well as development of rental services in the sector of residential real estate which are provided by intermediary firms in the real estate market.

Система общественных отношений невозможна без недвижимого имущества, с функционированием которого так или иначе связана жизнь людей во всех сферах деятельности. Арендные отношения существуют на рынке жилой недвижимости уже много лет, так как представляют собой выгодные условия для обеих сторон и обеспечивают удовлетворение потребности населения в

использовании арендуемых объектов недвижимости по своему назначению, что имеет важное значение для социально-экономического развития страны.

Актуальность данной темы обусловлена тем, что в настоящее время большая часть населения страны имеет нестабильное финансовое положение из-за кризиса и безработицы, поэтому приобрести собственное

жилье для многих — большая проблема, так как процентные ставки и выплаты по ипотеке порой превышают средний заработок россиянина. Аренда жилья дает возможность в той или иной степени удовлетворить потребности населения в нем. С другой стороны, некоторая часть населения РФ рассматривает приобретение жилой недвижимости, в том числе с последующей ее сдачей в аренду, как наиболее эффективный способ умножения своего капитала.

Недвижимость занимает важное место в экономике страны, так как ее объекты выполняют ряд функций, являясь одновременно товаром, капиталом, средством производства и предметом личного потребления для проживания, отдыха и культурного досуга. В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, а также объекты, которые непосредственно связаны с землей, объекты незавершенного строительства¹.

Жилая недвижимость представляет собой совокупность всех объектов недвижимости, которые обеспечивают удовлетворение потребности населения в жилье и комфортных условиях для жизни. Жилое помещение является объектом недвижимости, признанным изолированным помещением, пригодным для постоянного проживания населения [1]. Таким образом, основная функция жилых помещений — удовлетворять потребность населения в жилье и соответствовать стандартам, которые определяют правила и условия, необходимые для безопасного и комфортного проживания граждан. К видам жилых помещений относятся индивидуальный дом, многоквартирный дом, квартира, комната, часть квартиры, часть дома, подъезд, этаж в подъезде многоквартирного дома.

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 3 авг. 2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Жилые помещения характеризуются своими размерами, т.е. общей и жилой площадью:

– жилая площадь представляет собой сумму площадей всех жилых комнат квартиры или индивидуального дома;

– общая площадь жилого помещения включает сумму площадей жилых и подсобных помещений, а также мансард, веранд и других помещений, которые отапливаются и к которым есть доступ с жилого помещения.

На рис. 1 показаны виды многоквартирных домов [2]. Целостную конструкцию представляет собой многоквартирный дом, являющийся объектом недвижимости. Однако данная конструкция с позиции использования для проживания считается неоднородной, поскольку структура многоквартирного дома состоит из жилых помещений, нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества. Для проживания граждан предназначены только жилые помещения.

Общее имущество представляет собой совокупность всех помещений многоквартирного дома, предназначенных для совместного использования. К общему имуществу относят чердачные помещения, технические подвалы, несущие конструкции и наружные части фасадов здания (балконы, лоджии), а также внеквартирное инженерное оборудование (лифты, системы водоснабжения и теплоснабжения, системы канализации и вентиляции) [3].

В зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и уровня их платежеспособности принято выделять жилье высокой степени комфортности, жилье повышенной комфортности, типовое жилье и жилье экономкласса. Таким образом, объекты жилой недвижимости представляют собой особую ценность, так как являются средством удовлетворения потребности населения в жилье и комфортных условиях для проживания. Жилое помещение долж-



Рис. 1. Виды многоквартирных домов

но соответствовать санитарным нормам и техническим требованиям, соблюдение которых необходимо для безопасности людей. Объекты жилой недвижимости можно классифицировать по нескольким критериям и признакам с учетом их функционального значения, комфортности жилья, временных и архитектурных характеристик.

Аренда является одним из видов гражданско-правовых отношений, получившим широкое распространение как в сфере предпринимательской деятельности, так и в иных сферах, включая бытовую. Большинство организаций, не имея возможности приобрести здание или помещение для осуществления своей деятельности, вынуждено арендовать их. Также часть населения страны, которая не имеет возможности приобрести собственное жилье, арендует его у собственников.

Благодаря арендным отношениям обеспечивается удовлетворение потребности населения в использовании арендуемых объектов недвижимости по своему назначению, что играет важную роль в социально-экономическом развитии страны. Субъекты и объекты арендных отношений отображены на рис. 2.

Аренда дает возможность гражданам и юридическим лицам, нуждающимся во временном пользовании определенными вещами, удовлетворять свои потребности и в то же время обеспечивает собственнику имущества, не использующему его в данный период, получение дохода в виде арендной платы. Это выгодно для обеих сторон.

Аренда недвижимости осуществляется на основании договора, требования к которому изложены в гл. 34 ГК РФ. Важнейшей особенностью договора аренды недвижимости является то, что не происходит передачи прав на имущество, но сроки и предмет

данного договора обязательно отражаются в контракте. В случае если данные об объекте договора отсутствуют, договор признается недействительным.

Исходя из существующих принципов аренды недвижимости в качестве арендодателя (того, кто сдает в аренду недвижимое имущество) может выступать только собственник или лицо, уполномоченное им. Переход права собственности на сдаваемый в аренду объект к другому собственнику не является основанием для прекращения договора аренды. При этом арендодателем может являться любое дееспособное лицо, за исключением тех видов договора, где арендатором может быть только предприниматель.

В современном праве принято выделять следующие особенности договора аренды:

1. Договор аренды недвижимости должен заключаться в письменной форме. Согласно п. 1 ст. 650 ГК РФ, при заключении договора аренды зданий и сооружений договор составляется в виде одного документа, подписанного обеими сторонами.

2. Договор аренды недвижимости, заключающийся на срок до одного года, подлежит государственной регистрации согласно п. 2 ст. 609 и п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 ст. 26 Земельного кодекса РФ².

3. Согласно п. 2 ст. 615 ГК РФ, договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок самой аренды. При заключении договора субаренды необходимо также учитывать, что срок действия договора, определенный, например, с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, признается равным году.

² Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

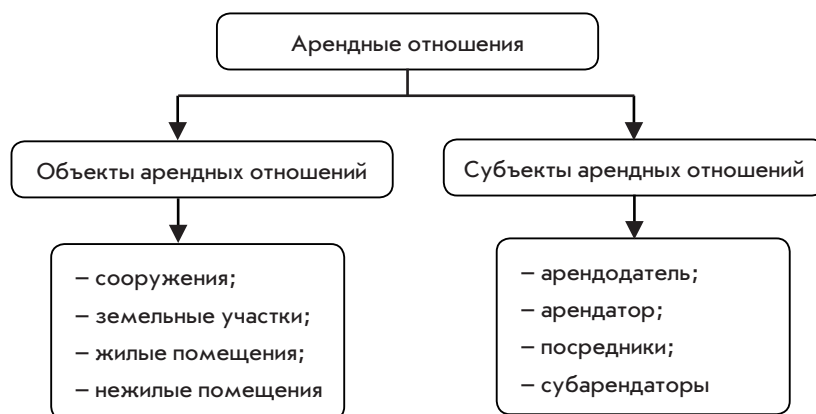


Рис. 2. Субъекты и объекты арендных отношений

4. Договор аренды, сроки которого не определены, не нуждается в государственной регистрации.

5. Особенности аренды земельных участков установлены в Земельном кодексе РФ.

В рамках договора аренды выделяются существенные условия, без исполнения которых он считается незаключенным. К существенным условиям договора аренды относится наличие обязательных элементов, которые должны прописываться в договоре. Такие элементы представлены данными, позволяющими установить вид имущества, передаваемого арендатору (п. 3 ст. 607 ГК РФ), а также размер арендной платы за сдаваемое имущество. Особенность арендных отношений на рынке жилой недвижимости заключается в их гибком характере, что проявляется в возможности заключения договоров на срок от нескольких часов до нескольких лет³.

Таким образом, договор аренды представляет собой документ, в котором обязательно должны быть указаны основные условия аренды недвижимости, а именно данные, характеризующие арендуемый объект по основным параметрам, срок аренды объекта, а также размер арендной платы, устанавливаемый в зависимости от вида недвижимости и срока аренды.

Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату, т.е. плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества [4]. Арендные отношения определяют соглашение арендодателя и арендатора на основе договора аренды, где прописываются основные условия, сроки аренды и величина арендной платы за помещения. Арендные отношения регулируются законом, определяющим виды договоров аренды, которые подлежат обязательной государственной регистрации.

Арендные отношения предоставляют арендатору возможность взять во временное пользование определенный объект недвижимости для удовлетворения своих потребностей, что выгодно для двух сторон арендных отношений, так как арендаторам сложно полноценно приобрести недвижимость, учитывая цены на рынке недвижимо-

сти, а арендодатели получают прибыль при заключении договора аренды в виде платы за арендуемое помещение.

Одной из наиболее актуальных проблем экономики России на современном этапе остается жилищная проблема. Удовлетворение жилищных потребностей населения важно не только для укрепления экономического и социального фундамента страны, но и для решения проблемы занятости, демографической, миграционной и многих других проблем [5].

Развитие арендных отношений в жилищной сфере может и должно стать одним из основных направлений обеспечения адекватных жилищных условий и оказать огромное влияние на ускорение экономического роста. Именно арендные жилищные платежи на рынках развитых стран являются одним из существенных источников финансирования нового строительства.

Арендные услуги в настоящее время востребованы среди населения страны, так как большая его часть арендует жилье для проживания, учебы, при поездке в командировку, при переезде в другой город из-за отсутствия работы по месту жительства. Аренда жилья также актуальна во время отпусков, потому что финансовое положение и уровень доходов немногим позволяют снять номер в гостинице или отеле.

Аренда жилой недвижимости определяет наличие некоторых преимуществ для субъектов арендных отношений, а также для региона страны, в котором они реализуются, что позволяет арендным услугам функционировать на рынке недвижимости. Основные аспекты, определяющие преимущество арендных отношений в сфере жилой недвижимости, продемонстрированы на рис. 3.

Преимущества арендных отношений для арендатора определяет возможность быстро улучшить жилищные условия. Также аренда жилой недвижимости обеспечивает арендатору улучшение качества жизни: снижение транспортных издержек, близость к работе, транспортной и развлекательной инфраструктуре, отсутствие затрат на ремонт и поддержание качества жилого помещения. Важным аспектом является снижение рисков, так как аренда позволяет людям более свободно распоряжаться своим бюджетом, перебираясь в более дешевое жилье в трудные времена и в более комфортное при увеличении дохода [6].

Преимуществом для арендодателя является получение прибыли от реализации арендных услуг за счет предоставления

³Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федер. закон от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ : (ред. от 29 июля 2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.



Рис. 3. Преимущества арендных отношений

арендного помещения, а также возможность менять арендную плату в зависимости от рыночных цен. Для предприятий в конкретном регионе аренда жилой недвижимости обеспечивает возможность притока трудоспособного населения, а также востребованных и молодых специалистов. Развитие арендных отношений играет важную роль для молодых семей, которые не имеют возможности купить собственное жилье, но, арендуя жилую недвижимость, могут улучшить свои жилищные условия. Аренда жилой недвижимости позволяет студентам, живущим далеко от города, где находится учебное заведение, снять жилье на время учебы.

Если на рынке строительства жилой недвижимости отмечаются кризисные явления, то возможность их преодоления дает аренда. У основной части населения, имеющей средний уровень дохода, нет возможности купить жилье за счет заемных или собственных средств. Средний класс не может претендовать на социальное жилье или на получение жилищных субсидий. Данная часть населения реализует спрос на рынке аренды жилой недвижимости, удовлетворяя свои потребности в жилье [7].

За последние несколько лет в нашей стране значительно увеличился удельный вес доходов, расходуемых на аренду жилой недвижимости, заметно превысив среднеевропейские показатели. Анализ ценовой ситуации на рынке аренды жилья позволяет

сказать, что весьма скоро, в течение года, рост цен на нем резко замедлится или даже прекратится по той простой причине, что цены упрутся в потолок платежеспособного спроса. За жилье человек или семья не могут отдавать больше 60 % месячного дохода [8]. Величина аренды жилого помещения зависит от многих факторов (таб.).

В первую очередь это район, в котором находится помещение: ближе к центру — дороже, на периферии — дешевле. Также важную роль в формировании размера арендной платы играет наличие рядом транспортного узла.

Количество комнат и большая площадь отдельной комнаты определяют возможность увеличения стоимости арендной ставки, также учитывается тип и состояние дома, наличие ремонта, удобные и комфортные условия внутри, развитая инфраструктура, наличие магазинов рядом. Стоимость аренды жилой недвижимости зависит также от средств, которые собственник тратит для поддержания объекта в надлежащем состоянии, а также от затрат на коммунальные услуги. Таким образом, можно сделать вывод, что величина арендной платы зависит от множества факторов, которые, в свою очередь, обеспечивают комфортные условия для проживания людей, арендующих объект жилой недвижимости.

В настоящий момент российский рынок арендных отношений испытывает острый

Факторы, влияющие на величину арендной платы за жилую недвижимость

Фактор	Пример
Местоположение	Центр, периферия города
Наличие транспортного узла	Близость к транспортным магистралям, наличие парковки
Характеристика объекта	Количество комнат, тип дома, этаж и др.
Состояние объекта	Наличие ремонта, комфортных условий внутри помещения
Развитая инфраструктура	Наличие рядом магазинов, банкоматов и др.

дефицит предложения арендного жилья. Отношение государства к развитию этого сегмента рынка недвижимости можно охарактеризовать как пассивное. Если спрос на арендное жилье динамичен и постоянно изменяется, то его предложение статично, поскольку на рынке аренды недвижимости преобладает жилье советского периода, которое досталось собственникам по наследству, доля новых домов при этом небольшая.

Программы строительства арендного жилья начнут действовать в том случае, если рынок найма будет функционировать в соответствии с современными требованиями. Однако усилиями только частного предпринимательства этого достичь невозможно. Основной причиной является то, что доходность инвестиций, направленных в этот сектор, существенно ниже отдачи от вложений в строительство коммерческой недвижимости (офисной, торговой, гостиничной и т.д.) [9].

В нынешних экономических условиях строительство жилья не на продажу, а для сдачи внаем экономически невыгодно для бизнеса. Конкуренция с бесплатно приватизированными квартирами, в арендную ставку которых не заложена их стоимость и амортизация, высокая стоимость подготовленного участка земли и его подключения к сетям, отчисления на инфраструктуру города, налог на недвижимость и землю, высокий банковский процент — все это не позволяет бизнесу, привыкшему к «коротким» деньгам, вкладываться в строительство арендного жилья. Немногочисленные региональные проекты создания доходных домов закончились их продажей как обычных многоквартирных жилых домов в собственность или не получили дальнейшего развития [10].

Таким образом, проблема развития арендных отношений в России обусловлена высокой арендной платой. В итоге большая часть доходов населения уходит на оплату аренды жилья, а снижение его доходов напрямую уменьшает потребительский спрос на другие товары и услуги. Также важной проблемой является наличие предложения арендной недвижимости только на вторичном рынке, на первичном рынке возможность реализации строительства арендной недвижимости принадлежит государству, так как частным фирмам вложение денежных средств в данный проект не принесет большой прибыли.

Анализ современного рынка арендных отношений в сфере жилой недвижимости позволяет выделить несколько существенных особенностей, которые также влияют на его развитие:

– емкость рынка аренды жилой недвижимости имеет достаточно большой объем, а сам рынок институционально не сформирован;

– значительная часть рынка жилой недвижимости находится в теневом секторе экономики, что позволяет арендодателям скрывать доходы от сделок аренды и не платить налоги с этих доходов;

– несмотря на требование обязательной государственной регистрации договоров аренды, в основном они не регистрируются;

– арендодатели не дают согласия на регистрацию жильцов по месту проживания;

– отсутствует регулярное статистическое наблюдение.

Теневой характер рынка жилищных услуг не способствует его дальнейшему развитию, вследствие чего жилищная проблема не решается в полной мере [11]. Развитие арендных отношений определяет величина потребительского спроса на аренду жилой недвижимости, зависящая от предпочтений населения, а также от аспектов, которые его не устраивают в текущем жилье. Основным фактором, влияющим на неудовлетворенность населения текущим жильем, является площадь жилого помещения, далее идет уровень комфортности, аварийное состояние жилья, отсутствие собственного жилья, проживание в жилье нескольких семей, планировка и расположение, истечение срока аренды и др.

Неудовлетворенность населения текущим жильем обусловлена кризисной ситуацией в стране, низкими доходами, невозможностью приобрести собственное жилье, преобладанием в жилищном фонде домов старой постройки, большинство которых находится в аварийном состоянии и имеет маленькие площади квартир. Аренда жилья дает людям возможность в той или иной степени удовлетворить свои жилищные потребности. Исходя из предпочтений, которые выражают разные группы населения, можно выделить условия аренды недвижимости, обладающие большим спросом.

К предпочтительным условиям аренды недвижимости относится возможность аренды отдельной (как правило, одно- или двухкомнатной) квартиры в многоквартирном доме, который находится в государственной или муниципальной собственности. Если говорить о сроках аренды и арендной плате за жилье, то можно назвать срок заключения договора аренды от года до пяти лет и фиксированную ежемесячную плату на весь период договора в диапазоне от 8 до 15 тыс. р. в городах с численностью населения от 20 тыс. до 1 млн чел. [12].

На сегодняшний день удовлетворение конкретных потребностей людей, желающих арендовать жилое помещение, обеспечивают посреднические компании, предоставляющие арендные услуги, которые заключаются в поиске наиболее подходящего арендатору жилья и заключении договора аренды. Арендные отношения актуальны для разных групп населения страны, так как немногие имеют возможность приобрести собственное жилье в ипотеку. В настоящее время рынок аренды жилой недвижимости до конца не сформирован, а также существуют проблемы с развитием арендных отношений в сфере недвижимости.

Предложение на рынке аренды недвижимости постоянно, поскольку арендная деятельность осуществляется в основном на вторичном рынке жилья. На первичном

рынке возможность реализации строительства арендной недвижимости, как мы уже отмечали, принадлежит государству, потому что вложение в данный проект денежных средств частных фирм не принесет им большой прибыли. Спрос же на рынке недвижимости динамичен и зависит от изменения цен на объекты жилой недвижимости. В связи с тем что в последнее время цены на аренду недвижимости значительно повысились, следует предполагать, что произойдет снижение спроса в этой сфере деятельности. Таким образом, аренда жилья актуальна для населения, а значит, востребована на рынке недвижимости. Однако существует множество факторов, которые препятствуют развитию и формированию устойчивой системы арендных отношений в сфере жилой недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Н.Ю. Калашникова. — Архангельск : Изд-во САФУ, 2014 — 183 с.
2. Королевский К.Ю. Развитие рынка арендного жилья в России / К.Ю. Королевский. — Новосибирск : Изд-во ЦРНС, 2016. — 222 с.
3. Сазонов В.А. Основы риэлтерской деятельности. Курс лекций / В.А. Сазонов. — Москва : Риэлтер. дело, 2014. — 172 с.
4. Попиков А.А. Влияние предпочтений современного поколения потребителей на развитие организаций / А.А. Попиков // Политика импортозамещения: проблемы и перспективы : материалы Всерос. заоч. науч.-практ. конф., Воронеж, 3 марта 2017 г. — Воронеж, 2017. — С. 371–375.
5. Соколова Т.В. Рынок арендного жилья сегодня: проблемы и пути развития / Т.В. Соколова, Т.А. Смирных // Актуальные проблемы экономики в условиях реформирования современного общества : материалы 3-й междунар. науч.-практ. конф., Белгород, 25 нояб. 2014 г. В 2 ч. Ч. 1 / под ред. Е.В. Никулиной. — Белгород, 2015. — С. 181–184.
6. Разработка методических подходов к проведению стратегического анализа предприятия / Г.Д. Хулхачева, Е.С. Болдырева, А.В. Анюшева, К.А. Болданникова // Экономика и предпринимательство. — 2017. — № 2-1 (79). — С. 580–588.
7. Экономика недвижимости : учеб. пособие / сост. И.В. Чижанькова, Н.В. Булей, Н.Ф. Бондалетова. — Москва : Перспектива, 2016. — 324 с.
8. Овсянникова Т.Ю. Жилищный лизинг как финансовый механизм инвестирования на рынке жилой недвижимости / Т.Ю. Овсянникова, И.Р. Салагор // Вестник Томского государственного университета. Экономика. — 2011. — № 3 (15). — С. 40–51.
9. Лысенко А.Н. Применение проектного управления в регионах России / А.Н. Лысенко, Т.И. Себекина // Цифровой регион: опыт, компетенции, проекты : материалы Междунар. науч.-практ. конф., Брянск, 30 нояб. 2018 г. — Брянск, 2018. — С. 305–308.
10. Шаталов М.А. Обоснование адаптивных инструментов обеспечения устойчивого развития региональных экономических систем / М.А. Шаталов // Вестник НГИЭИ. — 2017. — № 1 (68). — С. 75–83.
11. Economic and Mathematical Modeling of Regional Industrial Processes / O.Y. Voronkova, A.M. Zadimidchenko, L.V. Goloshchapova [et al.] // European Research Studies Journal. — 2018. — Vol. 21, № 4. — P. 268–279.
12. Аитова Ю.С. Подходы к моделированию взаимовлияния демографического потенциала и экономического развития регионов России / Ю.С. Аитова, В.В. Орешников // Вестник НГИЭИ. — 2018. — № 12 (91). — С. 69–80.

REFERENCES

1. Kalashnikova N.Yu. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Arkhangelsk, Northern (Arctic) Federal University Publ., 2014. 183 p.
2. Korolevsky K.Yu. *Razvitie rynka arednogo zhil'ya v Rossii* [Development of Rental Housing Market in Russia]. Novosibirsk, Scientific Cooperation Center Publ., 2016. 183 p.
3. Sazonov V.A. *Osnovy rielterskoi deyatel'nosti* [Basics of Realtor Activity]. Moscow, Rielterskoe Delo Publ., 2014. 172 p.
4. Popikov A.A. Influence of Preferences of Present-Day Generation of Customers on Development of Organizations. *Politika importozameshcheniya: problemy i perspektivy. Materialy Vserossiiskoi zaochnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Voronezh, 3 marta 2017 g.* [Import Substitution Policy: Problems and Prospects. Materials of All-Russian Research and Practical Conference, Voronezh, March 3, 2017]. Voronezh, 2017, pp. 371–375. (In Russian).

5. Sokolova T.V., Smirnyh T.A. Market of Rent Housing Today: Problems and Development Ways. In Nikulina E.V. (ed.). *Aktualnye problemy ekonomiki v usloviyakh reformirovaniya sovremennogo obshchestva. Materialy 3-i Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Belgorod, 25 noyabrya 2014 g.* [Actual Problems of Economy During the Reforming of Modern Society. Materials of the 3rd International Scientific and Practical Conference, Belgorod, November 25, 2014]. Belgorod, 2015, pt. 1, pp. 181–184. (In Russian).

6. Khulkhachieva G.D., Boldyreva E.S., Anyusheva A.V., Boldannikova K.A. Development of Methodical Approaches to Carrying out the Strategic Analysis of the Entity. *Ekonomika i predprinimatel'stvo = Journal of Economy and Entrepreneurship*, 2017, no. 2-1 (79), pp. 580–588. (In Russian).

7. Chizhankova I.V., Buley N.V., Bondaletova N.F. (eds.). *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Moscow, Perspektiva Publ., 2016. 324 p.

8. Ovsyannikova T.Yu., Salagor I.R. Housing Leasing as the Financial Mechanism of Investment on the Market of Dwellings. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika = Tomsk State University Journal of Economics*, 2011, no. 3 (15), pp. 40–51. (In Russian).

9. Lysenko A.N., Sebekina T.I. Application of Project Management in Regions of Russia. *Tsifrovoy region: opyt, kompetentsii, proekty. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Bryansk, 30 noyabrya 2018 g.* [Digital Region: Experience, Competence, Projects. Materials of the International Scientific and Practical Conference, Bryansk, November 30, 2018]. Bryansk, 2018, pp. 305–308. (In Russian).

10. Shatalov M.A. Justification Adaptive Instrument for Sustainable Development of Regional Economic Systems. *Vestnik NGIEI = Herald NGIEI*, 2017, no. 1 (68), pp. 75–83. (In Russian).

11. Voronkova O.Y., Zadimidchenko A.M., Goloshchapova L.V., Polyakova A.G., Kamolov S.G., Akhmetshin E.M. Economic and Mathematical Modeling of Regional Industrial Processes. *European Research Studies Journal*, 2018, vol. 21, no. 4, pp. 268–279.

12. Aitova Ju.S., Oreshnikov V.V. Approaches to Modelling Power Relations of Demographic Potential and Economic Development of Russian Regions. *Vestnik NGIEI = Herald NGIEI*, 2018, no. 12 (91), pp. 69–80. (In Russian).

Информация об авторах

Пахомова Анна Ивановна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики и менеджмента, Институт сферы обслуживания и предпринимательства (филиал) Донского государственного технического университета в г. Шахты, г. Шахты, Российская Федерация, e-mail: paxomova1202@mail.ru.

Новиков Андрей Иванович — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики и менеджмента, Институт сферы обслуживания и предпринимательства (филиал) Донского государственного технического университета в г. Шахты, г. Шахты, Российская Федерация, e-mail: novikov-1962@bk.ru.

Для цитирования

Пахомова А.И. Арендные отношения в сфере жилой недвижимости: современный аспект / А.И. Пахомова, А.И. Новиков // Известия Байкальского государственного университета. — 2019. — Т. 29, № 3. — С. 499–506. — DOI: 10.17150/2500-2759.2019.29(3).499-506.

Authors

Anna I. Pakhomova — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Economics and Management, Institute of Service and Entrepreneurship (branch) of Don State Technical University in Shakhty, Shakhty, the Russian Federation, e-mail: paxomova1202@mail.ru.

Andrey I. Novikov — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Economics and Management, Institute of Service and Entrepreneurship (branch) of Don State Technical University in Shakhty, Shakhty, the Russian Federation, e-mail: novikov-1962@bk.ru.

For Citation

Pakhomova A.I., Novikov A.I. Rental Relations in the Sector of Residential Real Estate: Present-Day Aspect. *Izvestiya Baikalskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2019, vol. 29, no. 3, pp. 499–506. DOI: 10.17150/2500-2759.2019.29(3).499-506. (In Russian).