СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МОДЕЛИРОВАНИЯ РАСЧЕТОВ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ И РАЗМЕРОВ БЮДЖЕТНЫХ СУБСИДИЙ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Вышегородский Д. В.

кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экономической теории Уральского института управления – филиала, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Россия), 620144, Россия, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 66, dvysh@yandex.ru

УДК 332.28(470.54)
ББК 65.225.2(2Рос-4Све)

Цель: Разработка рекомендаций по расчету денежных потоков и размеров субсидий из областного бюджета арендодателю (по ипотечному кредиту) и нанимателю арендного жилья в Свердловской области

Методы: При моделировании использованы сравнительный метод и метод расчета дисконтированных денежных потоков

Результаты: Разработана модель расчета денежных потоков при строительстве и эксплуатации арендного жилья с привлечением ипотечного кредита арендодателем. Модель позволяет оценить величину ежегодных субсидий из бюджета и их накопленную дисконтированную величину при разных величинах исходных параметров: стоимость жилья, условия ипотечного кредитования, плановый период субсидирования, прогнозное изменение ценности денежных средств за весь период субсидирования.

Научная новизна: Методика расчетов размеров субсидий из областного бюджета арендодателю дополнена процедурой дисконтирования денежных потоков, что позволяет корректно сравнивать между собой разновременные выплаты, поскольку платежи в ближайшее время обладают большей текущей ценностью, чем платежи в более отдаленное время. Это дополнение дает возможность точнее сравнивать различные варианты способов выплаты субсидий из областного бюджета по величине накопленного итога дисконтированных субсидий.

Ключевые слова: рынок арендного жилья, бюджетное субсидирование, жилищная политика.

IMPROVING THE MODELING OF CASH FLOW CALCULATIONS AND THE SIZE OF BUDGET SUBSIDIES IN THE CONSTRUCTION AND OPERATION OF RENTAL HOUSING IN THE SVERDLOVSK REGION

Vyshegorodskii D. V.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Economic Theory of the Ural Institute of Management – branch, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russia), 8 marta Street, 66, Ekaterinburg, Russia, 620144, dvysh@yandex.ru

Purpose: To develop recommendations on the calculation of cash flows and the amount of subsidies from the regional budget to the lessor (on a mortgage loan) and to the tenant of rental housing in the Sverdlovsk Region

Methods: The comparative method and the method of calculating discounted cash flows

Results: A model for the calculation of cash flows in the construction and operation of rental housing with the involvement of a mortgage loan by the lessor. The model allows estimating the amount of annual subsidies from the budget and their accumulated discounted amount for different values of the initial parameters: the cost of housing, the conditions for mortgage lending, the planned period of subsidization, and the forecast change in the value of cash for the entire period of subsidization.

Scientific novelty: The methodology for calculating the amount of subsidies from the regional budget to the lessor is complemented by the procedure for discounting cash flows, which allows one to correctly compare the different payments,

© Вышегородский Д. В., 2017

since payments in the near future have higher current value than payments in the more distant time. This addition makes it possible to more accurately compare the various options for paying subsidies from the regional budget in terms of the accumulated total of discounted subsidies.

Key words: rental housing market, budget subsidies, housing policy.

Использование при реализации государственной жилищной политики инструментов, предусматривающих предоставление жилья только в собственность гражданам, являются недостаточными для удовлетворения существующего спроса граждан на жильё. В условиях растущего спроса на доступное и комфортное жильё тема становления рынка арендного жилья приобретает всё большую актуальность.

Актуальность строительства арендного жилья в России подтверждается длительным вниманием к этому вопросу президента страны В. В. Путина, который ещё в 2014 г. отметил «…такую важную тему, как повышение мобильности на рынке труда, создание возможностей для переезда людей к новому месту работы, включая предоставление арендного жилья. Это принципиальный вопрос, и без его решения трудно рассчитывать на быстрое развёртывание современных производств на новых индустриальных площадках и в перспективных регионах» [1].

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации отметил, что Минстроем, совместно с АИЖК и экспертным сообществом разработана Стратегия развития жилищной сферы до 2025 года, в которой одна из составляющих – формирование рынка арендного жилья. В Стратегии запланировано строительство «доходных домов» с использованием механизма коллективных инвестиций. Предусмотрено создание нового типа паевых фондов – фондов арендной недвижимости. Арендное жилье будет строиться в крупных городах, а также для удовлетворения нужд компаний, осуществляющих масштабные промышленные и инфраструктурные проекты [2].

На заседании президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам 19 октября 2016 г. утвержден Паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье», в котором предусмотрена реализация пилотных проектов по созданию арендного жилья и апартаментов, в крупнейших городах России через механизмы паевых инвестиционных фондов. Ожидается, что к концу 2020 года общий объем средств в таких фондах составит 65 млрд рублей [3].

Доходные дома – это многоквартирные жилые дома, все квартиры в которых сдаются в аренду. Во многих развитых странах мира этот вид жилья и бизнеса существует давно и постоянно развивается. Наибольшую долю арендного жилья от 29,3 до 45 % имеют Нидерланды, США, Великобритания, Канада, Австралия [4]. За рубежом механизмы строительства доходных домов разработаны достаточно давно и успешно функционируют. Кроме этого, практика строительства арендного жилья успешно зарекомендовала себя, как один из самых эффективных инструментов управления миграционной политикой [5].

В России реализуются проекты по строительству арендного жилья. На текущий момент в 25 регионах построено 132 арендных многоквартирных дома, в том числе 66 многоквартирных домов для предоставления в некоммерческую аренду [2]. Большое значение в судьбе каждой подобной стройки имеет отношение региональных властей, готовы ли они поддерживать инвесторов, выделять землю на приемлемых условиях.

Необходимость государственного регулирования рынка жилья связана с высокой неудовлетворенной потребностью населения в комфортном жилье при низком платежеспособном спросе на него. Одним из актуальных вопросов в жизнеобеспечении любой семьи является приобретение собственного жилья. Только четверть граждан проживает в отдельной квартире или доме со всеми коммунальными удобствами, где на одного человека приходится не менее 18 кв. метров [6]. Кроме того, в связи с динамичным развитием особых экономических зон, созданием промышленных кластеров, технопарков, повышение мобильности трудоспособного населения может увеличить спрос именно на сдаваемый жилищный фонд, и тема развития арендного жилья неизбежно выходит на первый план.

В современных экономических условиях в ближайшие десятилетия аренда может стать одним из альтернативных путей решения «квартирного вопроса» для граждан, стремящихся улучшить свои жилищные условия. Таких потребителей условно можно разделить на две группы в зависимости от типа самой аренды: коммерческой и некоммерческой.

Первую группу, формирующую направление коммерческой аренды, назовем «активные и самостоятельные потребители». Одни из них могут рассматривать аренду жилья как временную форму на срок работы в организации – это, как правило, достаточно мобильные высококвалифицированные специалисты, которые меняют географию местожительства при наиболее выгодном предложении.

Другие представители этой группы – «вынужденные переселенцы» – люди, находящиеся в поиске

Таблица 1. **Варианты выплаты субсидий из областного бюджета на арендную квартиру**

Описание варианта	**Ожидаемый эффект**
Выплатой компенсации арендной платы только нанимателю жилья, без компенсации затрат арендатора	Затраты бюджета на компенсацию арендной платы нанимателю максимальные и ограничены лишь сроком предоставления компенсаций
Выплата компенсации процентной ставки по кредиту арендатору, компенсация арендной платы нанимателю жилья	Снижение стоимости арендной платы за жилье достигается только за счет компенсирования затрат арендатора на выплату процентов по кредиту. При уменьшении затрат бюджета на компенсацию процентной ставки по кредиту арендодателя увеличиваются затраты бюджета на выплату компенсации арендной платы нанимателю жилья. Прекращение субсидирования процентной ставки по кредиту арендатора в период погашения кредита приведет к повышению арендной платы за жилье
Предоставление бюджетных средств арендатору на увеличение объема первоначального взноса по кредиту, компенсация арендной платы нанимателю жилья	Требуется значительные первоначальные бюджетные средства для компенсации затрат арендатора на первоначальный взнос по кредиту, но при этом достигается минимальный размер арендной платы за жилье за счет уменьшения объема заемных средств. Арендная плата за жилье может оставаться неизменной на весь период кредитования. Уменьшаются объемы затрат бюджета, необходимые для компенсации арендной платы нанимателю жилья

применения своей квалификации и готовые на переобучение и переезд в другой город (регион), например, по причине закрытия крупного градообразующего предприятия, неблагополучном состоянии дел в организации, по иным причинам.

К данной группе можно отнести также и работодателей, готовых привлекать высококвалифицированных специалистов и арендовать для них временное жильё.

Ко второй группе потребителей, формирующих направление некоммерческой аренды, следует отнести льготные категории граждан-очередников или специалистов бюджетной сферы. Таким гражданам государственные или муниципальные органы власти могут предоставлять арендное жильё, например, для «закрепления» в муниципальных образованиях, испытывающих кадровый дефицит в тех или иных специалистах.

Кроме того, муниципальное арендное жилье необходимо в целях создания маневренного фонда (для временного проживания граждан, жилье которых признано непригодным для проживания (уничтожено) вследствие пожара, обрушения и других причин).

Перечень групп потребителей не является закрытым, в данном случае условно сформированные группы приведены в качестве примеров возможных потребителей.

Предоставление жилых помещений гражданам на условиях найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования не преследует цели создания источника для пополнения муниципального бюджета. Для жилых площадей устанавливается нулевая рентабельность, соответствующая бездоходному режиму использования для граждан, нуждающихся в жилых помещениях, но не являющихся малоимущими.

Для предварительного сравнительного анализа вариантов предоставления бюджетных субсидий сторонам сделки по сдаче в аренду жилья разработана модель расчета денежных потоков и размеров субсидий при строительстве и эксплуатации арендного жилья.

Предлагаемая модель – это усовершенствованная методика расчетов Министерства экономики Свердловской области для выбора оптимального варианта оказания государственной финансовой поддержки арендодателю и нанимателю жилья, в случае приобретения этого жилья арендодателем с привлечением ипотечного кредита [7]. В исходной методике цель государственной поддержки сформулирована как сохранение фиксированной величины арендной платы для нанимателя жилья. Расчеты прогнозных затрат на выплаты субсидий из областного бюджета на 1 условную арендную квартиру проводят по трем вариантам, указанным в таблице 1.

По первому варианту субсидию выплачивают только нанимателю жилья. При втором варианте, часть субсидии предложено перечислять арендодателю для компенсации части процентов по кредиту, что должно привести к снижению арендной ставки, а другую часть также выплачивают нанимателю жилья. В третьем варианте часть субсидии платят нанимателю, а другую часть выплачивают арендодателю для увеличения первоначального взноса при получении ипотечного кредита на жилье, следствием чего должно быть снижение размера выплачиваемых арендодателем процентов по кредиту и, соответственно, арендной платы для нанимателя.

Результаты расчетов размеров субсидий по этим вариантам приведены в таблице 2.

Согласно расчетам можно сделать вывод, что первый и второй варианты компенсации затрат менее

эффективны, так как низкая стоимость арендной платы для нанимателя жилья обеспечивается только за счет финансовых возможностей бюджета. Тогда как третий вариант обеспечивает сокращение стоимости арендного жилья, что минимизирует размер арендной платы. При минимальной компенсации затрат нанимателя требуются меньшие затраты из бюджета. Реализация первого и второго вариантов при меньших ежегодных затратах бюджета (примерно 47 тыс. руб.) предусматривает возможность охвата большего количества арендаторов, а третий вариант при бóльших единовременных затратах бюджета в первый год реализации проекта (262 764 руб.) – меньшее количество арендаторов, но устанавливает более низкую арендную плату.

Прежнюю методику, по мнению автора, нужно дополнить следующими расчетными процедурами:

1) рассчитать денежные потоки обслуживания кредита и субсидий из бюджета во времени, то есть

Таблица 2. **Расчет компенсационных выплат из областного бюджета арендодателю (по ипотечному кредиту) и нанимателю арендного жилья по прежней методике**

Параметры для расчета	**1 вариант**	**2 вариант**	**3 вариант**
	без компенсации затрат арендодателя	**компенсация процентной ставки по кредиту арендодателю (30 %)**	**предоставление субсидии арендодателю на первоначальный взнос по кредиту (30 %)**
Количество арендуемых квартир	1	1	1
Стоимость 1 м^2 жилья, руб.	25 000	25 000	25 000
Площадь квартиры, м^2	33	33	33
Стоимость арендуемой квартиры	825 000	825 000	825 000
Собственные средства арендодателя (30 % стоимости квартиры), руб.	247 500	247 500	247 500
Заемные средства арендодателя, (ипотечный кредит), руб.	577 500	577 500	330 000
Срок кредитования, лет	15	15	15
Процентная ставка по кредиту арендодателя, %	10,0	10,0	10,0
Среднегодовые затраты на обслуживание долга по кредиту, руб.	74 472	74 472	42 552
в том числе:			
выплата основного долга, руб.	38 500	38 500	22 000
выплата процентов, руб.	35 972	35 972	20 552
Арендная плата за условную квартиру, руб./месяц	13 106	12 207	10 446
Арендная плата нанимателя с учетом компенсации из бюджета, руб./месяц	9 174	9 174	9 174
Размер компенсации арендной платы нанимателю жилья, %*	30	25	12
Срок предоставления компенсационных выплат из бюджета, лет	10	10	10
Выплаты из бюджета, всего, руб.	471 816	471 876	400 140
в том числе			
компенсация затрат арендодателю, руб.	0	107 916 (компенсация процентов по кредиту, 30 %)	247 500 (субсидия на первоначальный взнос по кредиту, 30 %)
компенсация затрат нанимателя жилья, руб.	471 816	363 960	152 640

* Для расчета арендная плата за жилье для 1 варианта (13 106 руб./месяц без компенсации, 9174 руб./месяц – с компенсацией) – определена базовой. Размер компенсации арендной платы нанимателю жилья (30 %, 25 %, 12 %) обеспечивает для нанимателя объем арендной платы не выше базового варианта.

Таблица 3. **Результаты расчета компенсационных выплат из областного бюджета арендодателю (по ипотечному кредиту) и нанимателю арендного жилья по предлагаемой модели**

Параметры для расчета	1 вариант	2 вариант	3 вариант
	без компенсации арендодателя	компенсация процентной ставки по кредиту арендодателю (30 %)	предоставление субсидии арендодателю на первоначальный взнос по кредиту (30 %)
Количество арендуемых квартир	1	1	1
Стоимость 1 м^2 жилья,руб.	25 000	25 000	25 000
Площадь квартиры, м^2	33	33	33
Стоимость арендуемой квартиры	825 000	825 000	825 000
Собственные средства арендодателя (30 % стоимости квартиры), руб.	247 500	247 500	247 500
Заемные средства арендодателя, (ипотечный кредит), руб.	577 500	577 500	330 000
Срок кредитования, лет	15	15	15
Процентная ставка по кредиту арендодателя, %	10	10	10
Затраты на обслуживание долга по кредиту, руб./год	от 96 250 (в 1-й год) до 42 350 (в 15-й год)	от 96 250 (в 1-й год) до 42 350 (в 15-й год)	от 55 000 (в 1-й год) до 24 200 (в 15-й год)
в том числе:			
выплата основного долга, руб. /год	38 500	38 500	22 000
выплата процентов, руб. /год	от 57 750 (в 1-й год) до 3 850 (в 15-й год)	от 57 750 (в 1-й год) до 3 850 (в 15-й год)	от 33 000 (в 1-й год) до 2 200 (в 15-й год)
Арендная плата за условную квартиру, руб./ месяц	13 106	от 11 662 (в 1-й год) до 12 529 (в 10-й год)	от 9 669 (в 1-й год) до 10 906 (в 10-й год)
Арендная плата нанимателя с учетом компенсации из бюджета, руб./месяц	9 174	9 174	9 174
Размер компенсации арендной платы нанимателю жилья, % *	30	от 21 (в 1-й год) до 27 (в 10-й год)	от 5 (в 1-й год) до 16 (в 10-й год)
Срок предоставления компенсационных выплат из бюджета, лет	10	10	10
Выплаты из бюджета, всего, руб.	471 816	471 816	381 066
в том числе:			
компенсация затрат арендодателю, руб.	0	121 275 компенсация процентов по кредиту, 30 %	247 500 субсидия на первоначальный взнос по кредиту, 30 %
компенсация затрат нанимателя жилья, руб.	471 816	350 541	133 566
Дисконтированные выплаты из бюджета, всего, руб. (норма дисконта 10 %)	318 902	318 902	329 140
в том числе:			
компенсация затрат арендодателю, руб.	0	88 017 компенсация процентов по кредиту, 30 %	247 500 субсидия на первоначальный взнос по кредиту, 30 %
компенсация затрат нанимателя жилья, руб.	318 902	230 885	81 640

* Для расчета арендная плата за жилье для 1 варианта (13 106 руб./месяц без компенсации, 9174 руб./месяц – с компенсацией) – определена базовой

взять горизонт расчета, равный периоду кредитования, поделить его на шаги расчета по годам;

2) рассчитать дисконтированные значения размеров субсидий по каждому шагу расчета;

3) вычислить накопленный итог дисконтированных субсидий по каждому варианту способа выплаты субсидий из областного бюджета;

4) провести сравнение вариантов способа выплаты субсидий из областного бюджета по величине накопленного итога дисконтированных субсидий.

В результате использования этих дополнительных процедур будут учтены особенности графика обслуживания ипотечного кредита, поскольку обычно объем основного долга (тело кредита) погашают постепенно за весь период кредитования, что приводит к постепенному снижению денежной величины выплачиваемых процентов. В прежней методике график обслуживания кредита не учтен, вместо этого взяты «среднегодовые затраты на обслуживание долга по кредиту» (см. таблицу 2), что приводит к завышенному значению суммы выплаченных процентов за весь период кредитования.

Кроме того, применяя расчет дисконтированных значений субсидий, можно корректно сравнивать между собой разновременные выплаты, поскольку платежи в ближайшее время обладают большей текущей ценностью, чем платежи в более отдаленное время. В данном случае дисконтирование необходимо использовать, так как мы имеем дело с длительными расчетными периодами в 10–20 лет. Размер годовой ставки дисконта зависит от стоимости привлекаемых областным бюджетом финансовых ресурсов, то есть от стоимости денег, требуемых для субсидирования из бюджета. В качестве ориентира можно взять процентный доход по купонным восьмилетним облигациям, выпущенным Правительством Свердловской области в 2016 и 2017 гг., который равен 7,7–9,8 % [8]. Поэтому в дальнейших расчетах ставка дисконта равна 10 %.

В таблице 3 представлены результаты расчетов по предлагаемой автором модели.

По данным таблицы 3, прежде всего, видно, что в противоположность итогам расчетов по прежней методике, третий вариант способа компенсационных выплат более разорительный для бюджета, так как дисконтированное значение всей суммы субсидий для этого варианта больше, чем для двух других. Это связно с тем, что из регионального бюджета в первый год расчетного периода должна быть внесена значительная сумма для погашения 30 % ипотечного кредита, что приводит к существенной нагрузке на расходную часть бюджета, которую нужно закрывать какими-то источниками привлечения финансовых ресурсов.

С точки зрения нагрузки для регионального бюджета первый и второй варианты равноценны, но, возможно, по объему организационной работы они требуют разных усилий, так как в первом случае субсидии получает только наниматель жилья, тогда как во втором случае – и наниматель, и арендодатель, то есть работу необходимо организовывать с обоими участниками.

Также предлагаемая автором модель, благодаря развертке во времени денежных потоков, позволяет планировать годовые расходы бюджета на субсидирование по разным вариантам. В частности, мы видим, что в разные годы периода субсидирования по второму варианту необходимы разные величины субсидий, что связано с изменчивостью денежной величины процентов по кредиту.

Кроме того, в предложенной модели расчетов денежных потоков можно легко менять исходные данные для расчетов размера субсидий, арендной платы, дисконтированных значений денежных потоков, что в настоящее время имеет большое значение из-за изменения условий кредитования, стоимости строительства жилья и финансовых возможностей региональных властей.

В качестве расчетного примера, можно взять исходные параметры, представленные в таблице 4. Результаты расчетов приведены в разделе 1.4 таблицы 4.

Таким образом, предлагаемая модель позволяет оценить величину ежегодных субсидий из бюджета и их накопленную дисконтированную величину при разных величинах исходных параметров: стоимость жилья, условия ипотечного кредитования, плановый период субсидирования, прогнозное изменение ценности денежных средств за весь период субсидирования.

В целом, следует сделать вывод, что для обеспечения более низкой арендной платы за жилье необходима реализация комплексных мер, направленных на стимулирование застройщиков и снижение стоимости строительства жилья, в том числе:

1) повышение доступности коммунальной инфраструктуры, снижение стоимости услуг подключения к коммунальной инфраструктуре;

2) предоставление бесплатных земельных участков (или по льготной цене) под строительство арендных жилых домов;

3) использование новых, технологичных, более дешевых строительных материалов;

4) использование типовых проектов строительства домов эконом-класса;

5) государственная поддержка органов власти Свердловской области в виде:

- освобождения от налога на имущество;
- предоставления льготы по налогу на прибыль;
- предоставления субсидии на частичную компенсацию процентов по ипотеке;
- выкупа квартир и сдачи их в аренду;

Таблица 4. **Исходные параметры и результаты расчета размеров субсидий по арендному жилью**

1.1 Параметры объекта аренды	
Стоимость 1 м^2 жилья, руб.	50 000
Площадь жилья, м^2	40
Стоимость арендуемого жилья, руб.	2 000 000
Арендная плата, руб./мес.	15 000
Рост арендной платы, %/год	5
1.2 Кредитные параметры для арендодателя	
Размер кредита, доля от стоимости жилья	0,7
Срок кредитования, лет	20
Процентная ставка по кредиту, %	15
1.3 Параметры бюджетного субсидирования	
Период субсидирования, лет	10
Размер субсидии нанимателю на компенсацию части арендной платы, доля арендной платы	0,4
Размер субсидии арендодателю за стоимость жилья, доля от стоимости жилья	0
Размер субсидии арендодателю на компенсацию кредитных процентов, доля кредитного процента	0
Ставка дисконта, %	10,0
1.4 Результат расчетов	
Недисконтированные субсидии накопленным итогом, руб.	905 608
Дисконтированные субсидии накопленным итогом, руб.	589 233
Величина ежегодных субсидий, руб.	от 72 000 (в 1-й год) до 111 696 (в 10-й год)

Кроме этого, сокращение административных барьеров при осуществлении градостроительной деятельности, предусматривающее отмену избыточных и (или) дублирующих процедур, повышение эффективности деятельности исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления на территории Свердловской области, безусловно, положительным образом влияют на создание благоприятного инвестиционного климата для развития строительного бизнеса, в том числе и сегмента строительства арендного жилья, как долгосрочного проекта.

Литература:

1. Стенографический отчёт о пленарном заседании Петербургского международного экономического форума 23 мая 2014 года [электронный ресурс]. URL: http://www.kremlin.ru/events/president/news/21080 (дата обращения 15.12.2017)
2. Доклад министра М. А. Меня по стратегии жилищной политики на заседании Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам 20 декабря 2017 г. [электронный ресурс]. URL: http://www.minstroyrf.ru/press/doklad-ministra-m-a-menya-po-strategii-zhilishchnoy-politiki-na-zasedanii-soveta-pri-prezidente-rf-p/?sphrase_id=439857 (дата обращения 21.12.2017)
3. Паспорт приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» (с учетом запроса на изменение № 1 (в редакции протокола президиума Совета от 28 июня 2017 г. № 7)) [электронный ресурс]. URL: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/e84/Passport_2017_11_14_03_07_35.docx (дата обращения 21. .12.2017)
4. Петрухина Е. А., Чистякова Ю. А. Анализ зарубежного опыта реализации проектов строительства и эксплуатации арендного жилья // Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление производством. 2015. № 3 (25). С. 105–109 [электронный ресурс]. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_24313960_58759744.pdf (дата обращения 21.12.2017)
5. Грубов В. А., Хохлатьева А. А. Актуальность формата арендного жилья для России // Наука вчера, сегодня, завтра. 2016. № 4 (26). С. 68–73.

[электронный ресурс]. URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_25845722_29198281.pdf (дата обращения 21.12.2017)

6. Об утверждении Концепции государственной семейной политики в Российской Федерации на период до 2025 года: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 25 августа 2014 года №1618-р // Собрание законодательства Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №35. Ст. 4811
7. Молодых Н. А., Вышегородский Д. В. Совершенствование государственного регулирования строительства арендного жилья на территории Свердловской области // «Основные научно-практические результаты диссертационных исследований, выполненных студентами магистерской программы «Экономика фирмы и отраслевых рынков» направления «Экономика» Уральского института управления-филиала ФБГОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ». Екатеринбург, 2015. 160 с.
8. Выпуски облигаций. Эмитент, агент: Свердловская Обл. Прав. [электронный ресурс]. URL: http://www.rusbonds.ru/emittools.asp?emit=87502 (дата обращения 21.12.2017)

References:

1. Stenographic report on the plenary session of the St. Petersburg International Economic Forum on May 23, 2014 [e-resource]. URL: http://www.kremlin.ru/events/president/news/21080 (date of reference 15.12.2017)
2. Report of the Minister M.A. Menya on the strategy of housing policy at a meeting of the Presidential Council for Strategic Development and Priority Projects on 20 December 2017 [e-resource]. URL: http://www.minstroyrf.ru/press/doklad-ministra-ma-menya-po-strategii-zhilishchnoy-politiki-na-zasedanii-soveta-pri-prezidente-rf-p/?sphrase_id=439857 (date of reference 15.12.2017)
3. The passport of the priority project «Mortgage and rental housing» (subject to the request for amendment №1 (as amended by the protocol of the Presidium of the Council of 28 June 2017, №7)) [e-resource]. URL: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/e84/Passport_2017_11_14_03_07_35.docx (date of reference 21.12.2017)
4. Petrukhina E. A., Chistykova U. A. Analysis of foreign experience in the implementation of projects for the construction and operation of rental housing // Izvestiya Vysshikh Uchebnykh Zavedenii. Series: Economics, Finance and Production Management. 2015. №3 (25). P. 105–109 [e-resource]. URL: https://library.ru/download/elibrary_24313960_58759744.pdf (date of reference 15.12.2017)
5. Grubov V. A., Khokhlateva A. A. The relevance of the format of rental housing for Russia // Science yesterday, today, tomorrow. 2016. №4 (26). Pp. 68–73 [e-resource]. URL: https://library.ru/download/elibrary_25845722_29198281.pdf (date of reference 15.12.2017)
6. On approval of the Concept of the state family policy in the Russian Federation for the period until 2025: Order of the Government of the Russian Federation of 25 August 2014 №1618-p // Collected Legislation of the Russian Federation of 1 September 2014. №35. Art. 4811
7. Molodykh N. A., Vyshegorodskii D. V. Improving the state regulation of the construction of rental housing in the Sverdlovsk region // "The main scientific and practical results of dissertational research carried out by students of the master's program "The Economics of Firms and Industrial Markets" in the direction "Economics" of the Ural Institute of Management – branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration". – Ekaterinburg, 2015. 160 p.
8. Bond Issues. Issuer, agent: Sverdlovsk Obl Rights [e-resource]. URL: http://www.rusbonds.ru/emittools.asp?emit=87502 (date of reference 21.12.2017)