

## СПЕЦИФИКА И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

В статье рассмотрены причины появления и развития, специфика и проблемы развития арендных отношений.

**Ключевые слова:** арендные отношения: развитие, специфика, проблемы.

Арендные отношения являются одной из самых эффективных форм использования земли и практической формой существования земельной ренты, взимаемой собственником земельного участка с арендаторов. Арендные отношения в Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О плате за землю» [1].

Одной из наиболее существенных в настоящее время проблем эффективного развития в России сферы недвижимости является проблема отсутствия полноценного и эффективного арендного сектора. Если социально-ориентированную и эффективную рыночную экономику принять в качестве глобальной цели экономической политики государства по образцу развитых мировых государств, то в полной мере необходимым представляется использовать имеющейся у них позитивный опыт.

Такой опыт в сфере недвижимости выражен в наличии системы аренды недвижимости, развитой всесторонне и включающей такие её виды, как коммерческая и социальная аренда, и охватывающей все типы объектов недвижимости и все возможные варианты их использования с наибольшей экономической эффективностью. При этом одним из ключевых составных элементов данной адаптации должен стать учет реальных особенностей общей системы власти и управления в России, которые в себя включают федеральный (макроуровень), а также региональный и муниципальный уровни (мезоуровень), при этом федеральный и региональный уровни можно определить как составные части в целом системы государственного управления [2]. В этом случае важным представляется вывод о том, что цели и задачи совершенствования и по-

вышения экономической эффективности арендных отношений должны быть распределены рационально между названными уровнями, что также подтверждает актуальность выбранной темы.

Одним из актуальных аспектов исследования является выявление причин возникновения арендных отношений. Важным представляется определить, в силу каких причин отношения аренды получили широкое развитие. Эти причины крайне разнообразны и разнохарактерны, поэтому необходима их классификация. В тоже время, как показывает история и свидетельствует теория, развитие арендных отношений выступало как отклик на вызов экономики.

Например, в конце 80-х гг. перед государством встала необходимость перехода на новую форму собственности – аренду [3]. Возникает востребованность аренды в народном хозяйстве, все новые и новые семьи, бригады в сельском хозяйстве берут в аренду землю, скот, технику, чтобы самим решать, как наилучшим способом использовать их, как получить максимальные урожаи, привесы и надои. Также возникает востребованность в аренде и в других отраслях – в промышленности и торговле, на транспорте и в бытовом обслуживании.

В связи с арендой выстраивается целая система отношений, включающая в себя рынок аренды, условия аренды, расчет арендной платы, формы ответственности, условия продления и расторжения контракта и т. д. Это тот рынок, в который легко войти и из которого легко можно выйти. Таким образом, можно говорить о том, что аренда – это идеальный механизм владения своим бизнесом и производством [4].

Общими причинами, вызывающими к жизни арендные отношения, следующие:

\* © Мокина Л.С., Хорина А.Д., 2016

Мокина Людмила Сергеевна (mokls89@bk.ru), Хорина Алина Дмитриевна, (econkaf@samsu.ru), кафедра экономики инновации, Самарский университет, 443086, Российская Федерация, Самара, Московское шоссе, 34.

- высокая востребованность у лиц, которые хотят заняться какой-либо деятельностью;
- высокая востребованность у хозяйствующих субъектов (юридические и физические лица), которые занимаются какой-либо деятельностью, и ежедневно нуждаются в аренде (например, киноиндустрия);
- нехватка денежных средств у хозяйствующих субъектов, в качестве которых выступают (юридические и физические лица);
- целесообразность, экономическая выгода взятия в аренду какого-либо средства труда, исходя из кратковременности его использования;
- имеют место разнообразные хозяйствующие ситуации, когда предприниматель использует арендную форму в интересах снижения предпринимательского риска;
- организация собственного дела, обеспечить самозанятость;
- простаивающий (не использующийся) объект сдается в аренду с целью получения дохода;
- семья не желает себя обременять покупкой предметов, которые носят или кратковременный, или сезонный характер (прибегает к прокату или аренде);
- в условиях банкротства какого-либо предприятия, в интересах погашения долга, объект может быть сдан в аренду, а арендные платежи пойдут на погашение долга;
- прием человека на временную работу равносильно по смыслу как «аренда рабочей силы».

Далее представляется необходимым рассмотреть специфику и проблемы развития объектов арендных отношений. Выделим основные позиции [5].

1. Неравномерность развития экономической деятельности в малых и больших городах. В отличие от малых городов, большие города содержат больше благоприятных условий для начала и развития предпринимательской деятельности, в них более развита инфраструктура, наличие квалифицированного персонала, возможность получения дополнительных и новых услуг и т. д.

Другой момент может быть связан с рынком сбыта продукции. Так как, несмотря на благоприятные условия в развитии арендных отношений, возникает самая сложная проблема – это сбыт продукции в малых городах и регионах.

У предпринимателя есть выбор – где престижнее и выгоднее заниматься предпринимательской

деятельностью и где жить, одним словом – фактор разнообразия. Таким образом, происходит формирование спроса на арендные отношения, формируется рынок объектов арендных отношений. Спрос на объекты арендных отношений в крупных городах всегда выше, чем в малых городах и регионах.

Трудно найти людей в районных городах, которые хотят заниматься или создавать более значимую структуру, например, такую организацию, которая готовит квалифицированный персонал. Или же услуги аутсорсинга, которые можно считать как привлечение услуг сторонних компаний для решения отдельных вопросов. Аутсорсинг представляет собой услугу по предоставлению персонала для выполнения им определенной деятельности в пользу заказчика.

2. Диверсификация производства. В крупных городах она более развита, чем в малых городах и регионах.

3. Появление новых видов товаров, работ и услуг. Например, в крупных городах достаточное количество организаций индустрии чистоты, которые занимаются чисткой фасадов, уборкой территорий, мойкой окон и т. д. Многие виды таких услуг в малых городах и регионах просто отсутствуют. Масштабы малых городов и районов небольшие, соответственно развитие нового производства, новых видов деятельности затруднительны, тем самым уменьшается потребность в арендных отношениях, а именно в их объектах.

4. Создание кластеров. Кластеры образуются в результате концентрирования на одной территории компаний, которые связаны между собой. Преимущество кластеров в том, что помощь получает не одно конкретное предприятие, а вся производственная цепочка. Соответственно развитие кластеров происходит больше в крупных городах или в областных центрах, но благодаря программе поддержки кластеров в регионах, возможны новые вливания средств в производство. Следовательно, появляется спрос на покупку нового оборудования и техники в лизинг, взятие в аренду новых производственных и торговых площадей, создание новых рабочих мест и т. д.

В регионах на условиях софинансирования из федерального бюджета будут создаваться центры кластерного развития.

Например, какое-либо производство объявлено кластером. В регионе начинают работать торговые и логистические центры, есть индустрия моды, подготовка кадров на базе образователь-

ных учреждений, осуществляются научные разработки. Город, где располагается также производство, изменяет свою роль: производство уходит в другие муниципалитеты, а в нем сосредотачивается «верхушка» кластера: управления компаний и логистика, ведется работа над объединением существующего: готовится соглашение между участниками процесса.

Рассматривая рынок арендных отношений со стороны предложения, можно говорить о том, что в крупных городах предложения значительно больше, чем в малых городах и регионах. Назовем ряд причин развития предложения.

5. Свертывание производства. Отсутствие экономической деятельности, тем самым идет высвобождение производственных, складских и торговых площадей, которые могут быть сданы в аренду.

В результате с одной стороны происходит сокращение производства, а с другой стороны происходит сокращение среднегодовой мощности в разных видах экономической деятельности.

6. Приватизация. В период приватизации было поставлено много задач, по выводу экономики страны из «тупики», одной из которых являлась переход государственных предприятий на арендные отношения. Для этого, в первую очередь, рассматривались нерентабельные предприятия, с высоким процентным содержанием износа основных средств.

Практически перед всеми предприятиями, перешедшими на арендные отношения, встала проблема технического перевооружения. Появился большой слой «лжеэффективных» собственников, которые по тем или иным причинам ориентированы на «рентоориентированное поведение». Такие собственники по разным причинам не могут развивать производственную деятельность: или не хотят, или нет партнеров по сотрудничеству, или просто не видят перспектив в развитии этого производства. В итоге такие собственники, просто прибегают к аренде – одному из наиболее простых и выгодных механизмов ведения бизнеса.

7. Девелоперский бизнес. Кризисное состояние аренды привело к созданию девелоперского бизнеса, основанного на получении дохода от арендной платы. Есть мнение, что это один из самых устойчивых видов бизнеса:

– строительство и впоследствии эксплуатация торгово-офисных центров (для юридических лиц);

– строительство и впоследствии эксплуатация «доходных домов» (для физических лиц), для сдачи квартир в аренду людям с недостаточным уровнем доходов и иным категориям граждан (молодые семьи, пожилые люди, студенты, приезжие и пр.).

8. Арендная плата. Например, в городе наблюдается повышение спроса на аренду недвижимости (в настоящее время немногие могут приобрести недвижимость). В этом случае необходимо сказать о том, что спрос на жилье не падает, и если бы существовала возможность приобрести недвижимость, спрос был бы просто феноменальным. Отказ в ипотечном кредитовании, или же предоставление условий, которые не могут считаться лояльными, не позволяют приобрести недвижимость.

Развитие рынка арендной недвижимости начала более интенсивно двигаться. Если раньше многие отказывались от аренды более перспективных квартир, то со снижением стоимости арендной недвижимости, многие смогли себе позволить арендовать недвижимость [6]. Спрос на аренду повышается, но, а стоимость предложения пока остается на довольно низком уровне.

Таким образом, одним из актуальных аспектов исследования является выявление причин возникновения арендных отношений. Среди общих причин, вызывающих к жизни арендные отношения, следующие: высокая востребованность у лиц, которые хотят заняться какой-либо деятельностью; высокая востребованность у хозяйствующих субъектов (юридические и физические лица), которые занимаются какой-либо деятельностью, и ежедневно нуждаются в аренде (например, киноиндустрия); нехватка денежных средств у хозяйствующих субъектов, в качестве которых выступают (юридические и физические лица); целесообразность, экономическая выгода взятия в аренду какого-либо средства труда, исходя из кратковременности его использования; наличие разнообразных хозяйствующих ситуаций, когда предприниматель использует арендную форму в интересах снижения предпринимательского риска; организация собственного дела; обеспеченность самозанятостью, когда простаивающий (не использующийся) объект сдается в аренду с целью получения дохода; в условиях банкротства какого-либо предприятия; в интересах погашения долга, объект может быть сдан в аренду, а арендные платежи пойдут на погашение долга; прием человека на временную работу

может трактоваться по смыслу как «аренда рабочей силы».

При рассмотрении специфики и проблем развития объектов арендных отношений, необходимо отметить следующее: неравномерность развития экономической деятельности в малых и больших городах, диверсификация производства, появление новых видов товаров, работ и услуг, создание кластеров, свертывание производства, приватизация, девелоперский бизнес, арендная плата [7].

#### Библиографический список

1. Ледяйкина И.И. О некоторых вопросах арендных отношений // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики. 2011. № 2 (17). С. 241–245.
2. Лукин В.К. Совершенствование экономических основ использования аренды // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. 2012. № 1-2 (53-54). С. 39-41.
3. Малова А.А. Актуальные проблемы развития арендных отношений в городе и регионе // Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики. 2010. № 1. С. 268.
4. Сараев А.Л., Сараев Л.А. К теории структурной модернизации производственных предприятий // Вестник Самарского государственного университета. 2012. № 10(101). С. 160-169.
5. Сараев А.Л., Сараев Л.А. К оценке прибыли и затрат предприятий, модернизирующих структуру производства//Вестник Самарского государственного университета. 2013. № 1(102). С. 186-196.

6. Тюкавкин Н.М. Анализ рисков в деятельности компании// Вестник Самарского государственного университета. 2013. № 1(102). С.151-156.

7. Тюкавкин Н.М. Развитие методических подходов оценки конкурентоспособности / Е.С. Подборнова, Н.М. Тюкавкин // Общественные науки. 2011. № 6. С. 386-393

#### References

1. Ledyaykina I. About some issues related to real estate // multi-Tiered social reproduction: theoretical and practical issues. 2011. No. 2 (17). S. 241 – 245.
2. Lukin V.K. Improving the economic foundations of the use of lease // the Economy. Right. Print. Bulletin of KSEI. 2012. No. 1-2 (53-54). S. 39-41.
3. Malova A.A. Actual problems of development of leasing relations in the city and region // Tiered social reproduction: theoretical and practical issues. 2010. No. 1. P. 268.
4. Saraev A.L., Barnes L.A., To the theory of structural modernization of the industrial enterprises//Vestnik of Samara state University. 2012. № 10(101). P. 160-169.
5. Saraev A.L., Barnes L.A., To the assessment of profits and expenses of the enterprises modernizing production structure // Vestnik of Samara state University. 2013. No. 1(102). P. 186-196.
6. Tyukavkin N.M. Analysis of risks in company activity // Vestnik of Samara state University. 2013. № 1 (102). Pp. 151-156.
7. Tyukavkin N.M. Development of methodical approaches of an estimation of competitiveness / E. S. Podboronov, N.M. Tyukavkin // Social Sciences. 2011. No. 6. P. 386-393

*L.S. Mokina, A.D. Khorina\**

#### SPECIFICITY AND PROBLEMS OF RENTAL RELATIONS

The article describes the causes of the emergence and development the specifics and problems of development of the lease.

**Key words:** leases: development specifics, problems.

\* Mokina Ludmila Sergeevna (mokls89@bk.ru), chair of Economics of innovation, Khorina Alina Dmitrievna (econkaf@samsu.ru), Department of Economics of Innovations, Samara University, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.