

Любчинова Е.Д.

Магистрант

Дальневосточный институт управления-

Филиал РАНХиГС

АРЕНДА ЖИЛЬЯ, КАК СПОСОБ РЕАЛИЗАЦИИ ЧЕЛОВЕЧЕСКОЙ ПОТРЕБНОСТИ В ЖИЛЬЕ

Аннотация: В статье рассматривается аренда жилья как способ удовлетворения базовой потребности человека в безопасном и комфортном пространстве. Прослеживается историческая эволюция института аренды — от античных форм и древнеримского договора найма вещей до норм Псковской судной грамоты и современного регулирования по Гражданскому кодексу РФ. Анализируются экономические барьеры доступности собственного жилья (на основе данных Росстата о стоимости квадратного метра и средней заработной плате), структура спроса на арендное жильё и категории пользователей, а также действующие и предлагаемые государственные программы (включая программу «Доступное арендное жильё в Дальневосточном федеральном округе» и инициативу о социальной аренде с правом выкупа). Делается вывод о том, что аренда — не временная замена покупки, а самостоятельный и социально значимый институт, играющий ключевую роль в жилищной политике.

Ключевые слова: аренда жилья, найм жилого помещения, рынок аренды, жилищные правоотношения, государственные жилищные программы

Lyubchinova E.D.

Master's student at the Far Eastern

Institute of Management, a branch of the RANEPA

RENTAL HOUSING AS A WAY TO MEET THE HUMAN NEED FOR HOUSING

Abstract: *The article examines rental housing as a means of satisfying the basic human need for a safe and comfortable living space. It traces the historical evolution of the rental institution — from ancient forms and the Roman contract for hiring property to the norms of the Pskov Judicial Charter and modern regulation under the Civil Code of the Russian Federation. The paper analyses economic barriers to homeownership (based on Rosstat data on the cost per square metre and average wages), the structure of demand for rental housing and user categories, as well as existing and proposed government programmes (including the Affordable Rental Housing programme in the Far Eastern Federal District and the initiative on social rental with the right to buy). The conclusion is that renting is not a temporary substitute for buying, but an independent and socially significant institution that plays a key role in housing policy.*

Keywords: *rental housing, rental of residential premises, rental market, housing legal relations, government housing programmes.*

Абсолютно каждый человек хочет иметь свою крышу над головой, собственный угол, где он мог бы отдохнуть, чувствуя себя при этом в безопасности. Однако на сегодняшний день далеко не каждый взрослый, самодостаточный человек может себе позволить купить квартиру в городе или, уходя в крайности, построить свой собственный дом. А удовлетворить потребность в жилье нужно и даже необходимо.

Для решения возникшей проблемы существует аренда жилья. Стоит отметить, что способ удовлетворения потребности в жилье при условии отсутствия средств для постройки или покупки жилого помещения или дома, но достаточных для жизни, существовал за долго до наших дней.

Первые формы арендного жилья появились ещё в античности. В Древнем Риме существовали инсулы — многоквартирные дома, где на верхних этажах сдавались квартиры жильцам разных сословий, а на первых располагались лавки. В других цивилизациях также существовали формы временного проживания: в Ассирии и на Ближнем Востоке были распространены караван-сарай и ханы для путешественников, а в Древней Греции — заезжие дворы.

В Древнем Риме не было такого понятия как «аренда жилья», существовал договор найма вещи (имущества). По договору найма вещей одна сторона (наймодатель, *locator*) предоставляла другой (нанимателю, *conductor*) вещь во временное пользование, а вторая обязывалась платить вознаграждение и вернуть вещь в сохранности.

В российской юридической истории договор найма (аренды) имущества начинает своё существование с «подсуседничества». Историки русского права, такие как Владимирский-Буданов М. Ф., Алексеев Ю. Г., ведут отсчёт существования договора найма (аренды) имущества от Псковской судной грамоты, конец XIV — середина XV века. В ней уже есть нормы, которые можно расценить как зачатки договора имущественного найма. Например, в статье 103 упоминается «подсуседник» — человек, который нанимал дом или часть усадьбы. При этом плата за жильё часто вносилась не деньгами, а работой на хозяина «государя». То есть уже тогда закон признавал особый вид договора — найм жилого помещения, и даже давал нанимателю право защищать свои интересы в суде.

Со временем общество претерпевая политические и экономические изменения преобразовывало юридические правоотношения, в том числе и договорные отношения в области найма жилого помещения, а именно в гражданском праве, раздела посвященного аренде и найму. Основными причинами существования данных договорных отношений, как и в настоящее время, являются: высокая стоимость и недоступность собственного жилья, выгодность сдачи недвижимости как бизнеса.

Прежде чем углубиться в данный вопрос стоит отметить, что, несмотря на историю определений законодатель считает, что аренда, как юридическое явление, намного шире, чем найм. Найм в отличие от аренды более узконаправленное юридическое явление, поскольку правоотношения между сторонами договора возникают только из-за жилого помещения для проживания физического лица. А договор аренды имеет специфику в том, что может заключаться как между юридическими лицами, то есть организациями, так и между физическими лицами. Не менее важным отличием рассматриваемых договорных отношений является срок действия договорных отношений: договор найма заключается на пять лет, договор аренды не имеет фиксированного законодателем срока действия, его в договоре стороны могут определить сами.

С точки зрения гражданского права аренда - это институт, который регулирует отношения, когда одно лицо временно использует чужое имущество за плату. Исходя из этого определения и статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, аренда – это передача имущества во временное пользование за плату на основании договора, заключенного между сторонами Арендодателем и Арендатором.

Что подразумевает по собой пользование имуществом? Римские юристы такие как Гай, Ульпиан и другие в рамках триады правомочий *uti, frui, abuti* («пользоваться, извлекать плоды, распоряжаться») заложили классическую модель: *uti* — это как раз пользование, фактическое

использование вещи по её назначению. Это нашло свое отражение в современном гражданском праве Арендатор извлекает из вещи её полезные свойства — использует по назначению. При этом объём этого права обычно определяется условиями договора или назначением самого имущества.

Вернемся к главным причинам существования рынка аренды жилья в России на данный момент. Как было сказано ранее, причинами являются высокая стоимость и недоступность собственного жилья, выгодность сдачи недвижимости как бизнеса.

Разберем в чем заключается проблема высокой стоимости жилья, а, следовательно, его недоступность для населения.

Стоимость одного квадратного метра в России составляет по данным Росстата на второй квартал 2026 года на первичном рынке — около 222 тыс. руб./м², на вторичном — примерно 146 тыс. руб./м². Минимальный размер жилья, который дают по договору социального найма, составляет во многих регионах 18 м² на человека, но для одинокого человека часто закладывают 33 м², а для семьи из двух человек — 42 м². 18 м² на человека также считается социальной нормой предоставления жилых площадей помещений, пригодных для проживания человеку.

Посчитаем сколько в среднем нужно средств одному человеку на приобретение квартиры площадью от 18 м² до 33 м² на вторичном рынке. В среднем одному человеку на такую квартиру на вторичном жилищном рынке понадобится **от примерно 2,6 до 4,8 млн рублей**. И это только за жилую площадь, на цену также влияет района, наличие или отсутствие инфраструктуры, расположение этажей, наличие мебели и прочие условия.

Средняя заработная плата в Российской Федерации составляет по данным Росстата за апрель 2026 года около **109 тысяч рублей**. Если копить всю сумму целиком, задача становится очень долгой. Например, если откладывать по 30 тысяч рублей в месяц (примерно 27% от средней зарплаты), на квартиру за 4 млн уйдёт **больше 12 лет**, без ипотек, кредитов

и наличия дополнительных средств. Существует риск: пока идет процесс накопления необходимых средств, цены на жильё могут вырасти, и цель в виде желаемой квартиры «уплывёт» из рук.

Из этого следует недоступность собственного жилья у определённой части населения. Однако существует достаточно способов связанных с денежными средствами приобрести квартиру или дом в собственность: кредит, ипотека, государственные программы и другие.

Так в 2025 году депутат Сергей Миронов обращался к Правительству Российской Федерации с предложением запустить программу социальной аренды с правом выкупа. Суть идеи: государство само покупает часть квартир в строящихся домах через открытый конкурс, чтобы избежать завышенных цен от застройщиков, а затем передаёт их в соцаренду — с возможностью для арендатора в будущем выкупить жильё. Миронов подчёркивал, что такая модель могла бы стать альтернативой ипотеке, а застройщики получили бы государственный заказ с гарантией сбыта. Позже он также предлагал обязать девелоперов передавать государству 5% построенного жилья для таких программ.

В Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» закреплена национальная цель обеспечить население комфортной и безопасной средой для жизни.

В региональных проектах или в рамках отдельных социальных программ для обеспечения населения жильем, региональные власти точно реализуют федеральные программы, направленные на доступ граждан к приобретению права на жилье. Например, есть программа «Доступное арендное жильё в Дальневосточном федеральном округе». Согласно этой программе, жильё сдают в аренду по льготной ставке, за счёт выделяемых субсидий, но **выкуп не предусмотрен** в рамках данной программы —

фокус направлен на удержании кадров в регионе. Однако выкуп такого жилья возможен в рамках программы «Дальневосточная ипотека» под 2 процента годовых. Также в отдельных локальных инициативах, например, для сельских специалистов в рамках программы «Комплексное развитие сельских территорий», договор социального найма действительно может предусматривать право последующего выкупа.

По данным ДОМ.РФ, в 2024 году россияне приобрели 2,8 млн жилых объектов (квартир и домов) на сумму около 14,4 трлн рублей. В 2025 году тренд сохранился — ввод жилья и активность на рынке оставались на сопоставимом уровне. Что касается 2026 года, то по оперативным данным за первое полугодие объём сделок тоже держится в том же диапазоне, поэтому годовую оценку пока можно экстраполировать примерно в те же 2,8–3 млн.

Также из этого вытекает выгодность существования такого бизнеса, как сдача квартир в аренду. Для людей, которые обладают собственным жильем, но не используют ее, временно не используют либо используют ее, но не на постоянной основе, имеется возможность сдавать данную в аренду.

Рынок услуг, связанный со сдачей квартир или помещений в аренду, зависим от спроса приобретателей этой услуги. Спрос на временное жилье напрямую определяет загрузку объектов, цены и даже то, какие форматы жилья развиваются. Рынок делят на долгосрочную и краткосрочную или посуточную аренду жилья. В целом по России доля посуточной аренды пока меньше долгосрочной, но она активно растёт. В исследовании «Авито Недвижимости» выяснили, что 47% путешественников по России выбирают посуточную аренду частного жилья.

Основными категориями пользователей услуги аренды жилья являются:

- **Туристы и путешественники.** Это главный пользователь **посуточной** аренды. Люди снимают жильё на дни или недели

во время поездок: на отдых, в командировку, на конференцию, фестиваль или по личным делам, таким как лечение. В эту группу входит большое количество людей с разными предпочтениями и запросами к обустройству съемного жилья и прилегающей к нему инфраструктуре. Например, семьям с детьми важна собственная кухня и стиральная машина, а деловым путешественникам — близость к офису, парковка и возможность получить отчётные документы.

- **Люди, переезжающие или ищущие жильё на длительный срок.** Сюда входят те, кто временно не может купить квартиру или пока живёт в другом городе по работе, учёбе или другим причинам.

Внутри этой большой группы много подтипов:

- **Одиночки.** В эту группу входят те, кто собирается жить один в определенный этап жизни. Это молодые специалисты, студенты, люди, отделившиеся от родителей. Им часто нужны студии или однокомнатные квартиры, желательно меблированные.
- **Семейные пары** с детьми или без детей. Они обычно ищут более просторные варианты арендного жилья (двух- или трёхкомнатные квартиры или апартаменты), ориентируясь на развитую инфраструктуру рядом, в нее входят школы, поликлиники, детские сады.
- **Сожители** — люди, которые объединяются в небольшие группы, например, друзья, коллеги или обучающиеся в одном институте студенты, чтобы совместно снимать жильё и делить расходы.
- **Трудовые мигранты и сотрудники, приехавшие на заработки.** Часто они ищут варианты подешевле, иногда готовы рассматривать жильё с более скромным ремонтом или без мебели.
- **Фрилансеры и «цифровые кочевники».** С ростом удалённой работы появилась отдельная категория людей, которые не привязаны к офису и периодически меняют место жительства. Для них важны не только комфорт и интернет, но и наличие рабочего пространства.

- **Юридические лица и компании.** Иногда жильё снимают организации — например, чтобы разместить сотрудников (особенно в филиалах или на проектах), либо для размещения иностранных специалистов.

Аренда жилья, как способ удовлетворения человеческой потребности в безопасном жилье, существовала давно. Даже времена Древнего Рима, или в России в период существования Псковской судной грамоты по настоящее время является самым востребованным способом удовлетворения данной потребности человека. Сегодня рынок аренды остаётся крайне актуальным — прежде всего из-за высокой стоимости жилья, которая является источником недоступности для значительной части населения собственного жилья. Поэтому аренда — практичная и зачастую единственная возможность иметь жильё. Спрос формируют разные группы: туристы и командированные (активно растёт сегмент посуточной аренды), молодые специалисты и студенты, семьи, трудовые мигранты, «цифровые кочевники», а также компании, размещающие сотрудников. Для собственников сдача недвижимости — способ получать доход, поэтому предложение на рынке поддерживается и частным сектором.

Таким образом, аренда — не временная замена покупки, а самостоятельный, социально значимый и динамично развивающийся институт, который исторически и сегодня помогает людям решать базовую потребность в жилье в разных жизненных ситуациях.

Использованные источники:

НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030

года и на перспективу до 2036 года» // Официальный интернет-портал правовой информации ().

КНИГИ И МОНОГРАФИИ

3. Алексеев, Ю. Г. Государство и право Руси в период централизации (XIV–XVI вв.) / Ю. Г. Алексеев. – Москва : Наука, 1986. – 320 с.
4. Владимирский-Буданов, М. Ф. Обзор истории русского права / М. Ф. Владимирский-Буданов. – Ростов-на-Дону : Феникс, 1995. – 640 с.
5. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – Москва : Юристъ, 2001. – 544 с.

СТАТЬИ ИЗ ЖУРНАЛОВ И СБОРНИКОВ

6. Иванов, А. А. Историко-правовые аспекты договора найма жилого помещения в российском праве / А. А. Иванов // История государства и права. – 2018. – № 12. – С. 15–20.
7. Петров, С. В. Рынок аренды жилья: современные тенденции и проблемы регулирования / С. В. Петров // Жилищное право. – 2022. – № 4. – С. 22–28.

ЭЛЕКТРОННЫЕ РЕСУРСЫ

8. Росстат. Статистика рынка жилья [Электронный ресурс] // Официальный сайт Росстата. – URL: (дата обращения: 01.07.2026).
9. ДОМ.РФ. Аналитика рынка жилья [Электронный ресурс] // Официальный сайт ДОМ.РФ. – URL: (дата обращения: 20.06.2026).
10. КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – URL: (дата обращения: 16.06.2026).