

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

по формированию фонда доступного арендного жилья

и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан,

имеющих невысокий уровень дохода

Предлагается обсудить возможность разработки региональной (_____ областной) программы строительства и социальной аренды жилья в целях создания фонда «доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» (п. 2 «д» указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600), включающей:

1. в части строительства объектов некоммерческого арендного фонда:

- порядок и принципы определения т.н. «общественного жилищного спроса» нуждающихся категорий граждан, а также пригодных земельных участков, расположенных вблизи коммунальных энергосистем;

- пакет мер по созданию благоприятных условий для инвесторов-

застройщиков;

- порядок проведения аукционов на условиях наилучшего удовлетворения инвестором-застройщиком общественного жилищного спроса;

- механизмы бюджетного софинансирования программы, предусматривающие возвратность и доходность вложенных бюджетных средств;

- механизмы, гарантирующие высокое качество строительства.

Подробнее:

- а) порядок определения органами государственной власти и органами местного самоуправления реального общественного спроса на улучшение жилищных условий путем найма жилых помещений – по районам, с учетом платежеспособности граждан различных категорий и бюджетных возможностей предоставления гражданам компенсаций стоимости найма жилья;

- б) пакет мер по привлечению частных инвестиций в сферы жилищного строительства и производства стройматериалов, в том числе:

- установление порядка предоставления земельных участков для строительства - бесплатно либо в аренду по цене не выше ставки земельного налога;

- создание условий по формированию инженерной инфраструктуры объектов застройки в форме обособленных имущественных комплексов, финансируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану, и льготный режим подключения к сетям;

- обеспечение предназначенных для жилищной застройки новых территорий магистральными сетями инженерной инфраструктуры электро-, газо-, тепло- и водоснабжения (при существенном вкладе естественных монополий) и предоставление застройщикам возможности подключения к этим сетям без оплаты технических условий;

- включение проектов жилищной застройки в программы комплексного развития территорий с созданием рабочих мест, социальной и транспортной инфраструктуры;

в) пакет условий аукционов, определяющих наилучшее удовлетворение инвестором-застройщиком общественного жилищного спроса, в том числе:

- определение доли возведенного жилья, передаваемого в государственный (муниципальный) арендный жилищный фонд либо сдаваемого на льготных условиях в «оптовую аренду» юридическому лицу, уполномоченному органом государственной власти либо органом местного самоуправления, для последующего удовлетворения потребностей отдельных категорий граждан;

- критерий привлечения инвестора-застройщика к участию в реализации проекта в виде более низкого размера платы за наем жилых помещений в

создаваемом частном арендном фонде;

- использование современных строительных технологий, обеспечивающих сокращение сроков при одновременном улучшении качества строительства;

- установление уполномоченными органами власти субъекта Российской Федерации порядка оформления разрешительной документации на строительство по принципу «одного окна»;

г) типовые механизмы бюджетного софинансирования программ жилищного строительства и создания инженерной инфраструктуры на условиях возвратности и доходности вложенных бюджетных средств, а также неналоговых доходов, поступающих в результате государственного (муниципального) долевого участия в формировании созданных в рамках программы имущественных комплексов.

Самоокупаемость Программы, основанной на невысоком бюджетном финансировании и текущих долгосрочных бюджетных обязательствах, также обеспечивается генерируемыми самой Программой налоговыми и неналоговыми поступлениями как в процессе строительства, так и при дальнейшей эксплуатации возведенных объектов. В целях аккумуляции данных ресурсов на цели Программы возможно специально предусмотреть возвращение их части в Программу;

д) комплекс мер, повышающих личную ответственность должностных лиц органов государственной власти _____ области и органов

местного самоуправления за приемку в эксплуатацию некачественных объектов жилищного фонда и инженерной инфраструктуры.

2. в части использования для создания фонда некоммерческого найма жилья неиспользуемых зданий и помещений, в том числе:

а) установление порядка вовлечения в «арендный оборот» неиспользуемых зданий, находящихся в собственности органов государственной власти и органов местного самоуправления;

б) порядок долгосрочной оптовой государственной (муниципальной) аренды «доходных домов» у инвесторов-застройщиков;

в) типовое положение о порядке организации государственной (муниципальной) аренды неиспользуемого жилья, находящегося в собственности граждан, – с целью его дальнейшей передачи в найм определенным категориям граждан;

г) типовое положение о региональном государственном учреждении по аренде жилья.

Комплексное профессиональное осуществление данной деятельности включает, подбор жилых помещений и заключение договора найма, учетную регистрацию, страхование сохранности помещения и при необходимости его ремонт, осуществление для владельца жилья функций

налогового агента, что в целом является для последних более привлекательным, чем сдача свободного жилья на «стихийном» рынке аренды, причем даже с учетом незначительного удорожания в связи с участием уполномоченного государственного посредника. При дальнейшей сдаче данных помещений в найм предприятие обеспечивает оформление регистрации нанимателям, перечисление малоимущим нанимателям назначенных органами социальной защиты компенсаций по выплате стоимости аренды и субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Перечисляемая предприятием в бюджет доля дохода может быть использована для целевой выплаты указанных компенсаций социально незащищенным категориям граждан.

3. в части предоставления бюджетных компенсаций по оплате стоимости найма жилья:

- установление порядка предоставления бюджетных компенсаций (субсидий) по оплате стоимости найма жилья гражданам, имеющим невысокий уровень дохода, относящимся к льготным категориям населения либо признанным в установленном порядке находящимися в трудной жилищной ситуации;

- определение порядка взаимодействия органов управления жилищным комплексом _____ области и органов управления в сфере социального обслуживания при решении вопросов предоставления бюджетных компенсаций стоимости найма жилья.

ТЕЗИСЫ

финансово-организационной модели Региональной программы строительства жилья экономкласса, включая арендное, для граждан с невысоким уровнем дохода

1. Цель программы

Обеспечение доступным жильем граждан независимо от уровня их дохода.

2. Задачи программы

Реализация в муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации проектов комплексной застройки многоквартирными жилыми домами (мало- и среднеэтажными, блокированными), предназначенными:

а) для продажи инвестором-застройщиком жилья гражданам по ценовым параметрам не выше установленных программой «Жилье для российской семьи»;

б) для выкупа органом власти у инвестора-застройщика жилых зданий, предназначенных для формирования регионального арендного фонда с целью дальнейшей сдачи внаем гражданам с невысоким уровнем дохода.

Оба направления предполагают и решение целевых государственных задач по обеспечению жильем социально незащищенных категорий населения (сироты, переселенцы из аварийного жилья, очередники и др.), что должно учитываться в Региональной программе.

3. Инженерная инфраструктура и земельные участки

Инженерная инфраструктура в рамках Программы создается в форме обособленных имущественных комплексов, что исключает эти затраты из состава себестоимости строительства, обеспечивая достижение основных целей Программы.

Земля передается застройщику бесплатно, а при использовании частных земель изменение вида их разрешенного использования также осуществляется бесплатно.

4. Финансовые параметры программы

4.1. Себестоимость строительства

Себестоимость строительства (без учета инженерных сетей и земли) в рамках Программы должна соответствовать существующим рыночным реалиям и сейчас ориентировочно составляет 25.000 руб./кв.м на условиях «под ключ».

а) при строительстве жилья «эконом-класса» на продажу это даст застройщикам рентабельность, которая при сбыте по цене программы ЖРС (35.000 руб./кв.м или на 20 % ниже рыночной) для многих из них будет более чем приемлемой;

б) при строительстве арендного жилья данная себестоимость обеспечивает минимально возможную «доступную» арендную ставку, которая при сроке кредита 15 лет, первоначальном взносе 20 % и ставке по кредиту 12 % на начальном этапе составит 3.646 руб./кв.м/год, а в среднем за 15 лет ~ 2.300 руб./кв.м/год, что будет соответствовать сумме ежемесячного платежа за однокомнатную квартиру площадью 33 кв.м в размере 10.750 руб./мес.

4.2. Гарантии сбыта (возвратности и доходности вложенных инвестором-застройщиком средств) после сдачи жилья «под ключ»

а) для жилых зданий, предназначенных к продаже, такой гарантией являются персональные списки будущих покупателей жилых помещений, составленные в соответствии с постановлением Правительства от 5 мая 2014 г. № 404;

б) для будущих «наемных домов» гарантией может являться соглашение о выкупе данных домов у инвестора-застройщика специальными проектными компаниями (СПК) государственных либо

муниципальных органов власти (например, типа ГУП г.Москвы «Московский городской центр арендного жилья») с целью создания регионального арендного фонда доступного жилья.

Данный выкуп осуществляется за счет полученных СПК кредитных средств, в том числе возможен кредит 80 % стоимости выкупа зданий арендного фонда, предоставляемый ОАО «Агентство финансирования жилищного строительства» (АФЖС). Долгосрочное обслуживание кредита осуществляется за счет ежемесячных арендных платежей нанимателей жилья.

4.3. Гарантии долгосрочного обслуживания кредита (т.е. гарантии платежеспособности нанимателей жилья)

С учетом того, что указанная в п. 4.1. цена обслуживания кредита (около 10 тыс. руб./мес. за однокомнатную квартиру) недоступна для большинства граждан, гарантией обслуживания кредита должно стать субсидирование найма (адресные бюджетные компенсации стоимости найма) в размере в среднем не менее 50 % стоимости найма.

Средства на цели субсидирования найма в размере примерно 2.000 руб./кв.м./год могут предоставляться:

- в форме субвенций бюджета Российской Федерации за счет средств ФЦП «Жилище» (20 млрд. рублей, что составляет около 25 % годового бюджета ФЦП «Жилище», позволят ежегодно субсидировать наем 10 млн. кв.м. жилья);

- за счет текущих бюджетов субъекта Российской Федерации или муниципальных;

- за счет дополнительных налоговых доходов, генерируемых программой, и неналоговых доходов бюджетов от деятельности имущественных комплексов, формируемых в рамках Программы (с учетом возможности приобретения администрациями долей в данных имущественных комплексах);

- средств предприятий, арендующих жилье для своих сотрудников.

Таким образом, для **формирования Региональной программы на первом этапе необходимо:**

а) поручить главам органов местного самоуправления:

- произвести общую оценку потребности в жилье в соответствующем районе с определением примерного количества будущих покупателей и будущих нанимателей жилья (в дальнейшем в соответствии с постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404 будут сформированы персональные списки участников программы - покупателей жилья);

- сформировать перечни земельных участков для застройки, в том числе находящихся в частной собственности и приближенных к инженерной, социальной и транспортной инфраструктуре;

- сформировать организационную инфраструктуру реализации формируемой программы на территории субъекта Федерации.

б) определить Единого государственного заказчика на строительство жилья экономкласса, включая арендное;

- в целях финансирования строительства арендных домов сформировать систему «Государственная ипотека» - когда ипотечные кредиты для расчётов с инвесторами-застройщиками берут органы власти в лице специальных проектных компаний;

- сформировать систему обслуживания полученных долгосрочных кредитов путем субсидирования найма для граждан, в том числе с невысоким уровнем дохода, в том числе за счет средств ФЦП «Жилище».

Рабочая группа СПЧ – Минстроя России

по реализации права граждан на доступное жилье

