

**Стенограмма парламентских слушаний на тему «Перспективы развития рынка
арендного жилья в Российской Федерации»**

23 мая 2024 года

А.А. ШЕВЧЕНКО

Добрый день, уважаемые коллеги, уважаемые друзья! Сегодня мы проводим парламентские слушания на тему "Перспективы развития рынка арендного жилья в Российской Федерации".

Уважаемые коллеги, я считаю, что развитие данного сегмента рынка в первую очередь необходимо рассматривать в качестве одного из механизмов обеспечения граждан доступным жильем. В настоящее время основным способом решения жилищного вопроса для граждан является ипотека. Вместе с тем все мы прекрасно знаем, что у нас значительная доля населения (по разным подсчетам, от 30 до 40 процентов семей) ни при какой ставке не сможет воспользоваться данным механизмом. Поэтому нужно активно развивать альтернативные инструменты покупки жилья, в том числе арендное жилье.

На текущий момент в арендном жилье проживает порядка 13 процентов всех семей. Между тем, по статистическим данным, каждая пятая семья рассматривает аренду как долгосрочное решение жилищного вопроса. Это свидетельствует о высоком интересе к такому жилью. Не случайно в стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года формирование доступного рынка арендного жилья является одной из стратегических целей развития строительной отрасли на ближайшую перспективу. Достижение указанной цели предполагает строительство арендного жилья в объеме до 5 млн кв. метров в год. Развитый рынок арендного жилья решит жилищный вопрос для значительного количества граждан, а также обеспечит трудовую и жилищную мобильность, позволит привлекать в регионы необходимых специалистов и сформирует для застройщиков и инвесторов новый вид бизнеса со стабильным доходом.

Вместе с тем текущие реалии таковы, что сегодня практически все (за редким исключением) проекты по строительству арендного жилья некоммерческого использования реализуются при участии средств федерального бюджета. В частности, по поручению Президента Российской Федерации реализуются программа "Доступное

арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе", а также программа предоставления работникам организаций оборонно-промышленного комплекса наемного жилья на льготных условиях. Не буду подробно останавливаться на них. Думаю, коллеги – представители профильных министерств расскажут нам о них более подробно.

Пожалуй, наиболее успешно развитием арендного жилья сегодня у нас в стране занимается акционерное общество "ДОМ.РФ", как единый институт развития в жилищной сфере. С его участием реализуются проекты коммерческой, корпоративной, студенческой, льготной ипотеки. Также ДОМ.РФ является оператором упомянутой мной программы по развитию доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе. Полагаю, что сегодня Денис Сергеевич Филиппов очень подробно расскажет о том, какая работа проделана, о проблемах, требующих первоочередного решения.

Коллеги, в рамках подготовки к сегодняшнему мероприятию мы провели мониторинг практики строительства в субъектах арендного жилья, в котором принял участие 71 субъект Федерации. Анализ информации показывает, к сожалению, крайне незначительные объемы возводимого в субъектах арендного жилья. Также регионы отмечают ряд барьеров, препятствующих развитию данного сегмента рынка.

Главная проблема – это недостаточность средств региональных бюджетов для самостоятельного развития рынка арендного жилья некоммерческого и социального использования. Коллеги отмечают также отсутствие системных мер поддержки застройщиков, осуществляющих строительство арендного жилья. Это ведет к отсутствию у них мотивации на строительство такого жилья в связи с длительными сроками окупаемости проектов, а получить льготные условия кредитования в целях строительства арендного жилья сегодня очень сложно. К сдерживающим факторам относится также высокая ставка налога на имущество для владельцев недвижимости, предоставляющих жилые помещения в долгосрочную аренду.

Ну и, наконец, коллеги из регионов отмечают ряд законодательных барьеров. Так, нормы Жилищного кодекса не позволяют строить и в дальнейшем использовать в качестве арендного жилья не целый дом, а один или несколько подъездов в нем. Кроме

того, наемный дом не может находиться в собственности нескольких лиц, что логично в случае коллективного финансирования его строительства. Есть и ряд других проблем.

С учетом озвученных мной сложностей становится очевидным, что развитие в регионах рынка некоммерческой и социальной аренды невозможно без федеральной поддержки, в связи с чем считаю необходимым разработать на федеральном уровне программу или комплекс мер по формированию рынка доступного арендного жилья. Прежде всего нужно предусмотреть комплекс системных мер поддержки как для застройщиков, так и для граждан-нанимателей. Для застройщиков это могут быть софинансирование проектов, налоговые льготы, субсидирование ставки по кредитам, а также компенсация выпадающих доходов, а для граждан-нанимателей – предоставление адресных субсидий на аренду жилья гражданам с низким доходом.

Также требует отдельной проработки вопрос создания действенных механизмов проектного кредитования застройщиков в целях строительства ими арендного жилья, а также их последующего ипотечного кредитования в целях погашения проектного кредита или приобретения арендного дома.

Кроме того, считаю возможным рассмотреть вопрос о корректировке положений жилищного законодательства в целях формирования более гибких условий строительства и последующей эксплуатации арендного жилья.

Эти и другие вопросы предлагаю сегодня обсудить, коллеги, в ходе наших парламентских слушаний. Мы подготовили проект рекомендаций сегодняшнего мероприятия. По итогам парламентских слушаний мы его дополним, включив в него предложения, которые сегодня прозвучат от участников.

Коллеги, я предлагаю начать нашу работу. Первому предоставляю слово Стасишину Никите Евгеньевичу, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Пожалуйста, Никита Евгеньевич.

Н.Е. СТАСИШИН

Спасибо, Андрей Анатольевич.

Добрый день, коллеги!

В принципе Вы всё сказали, можно расходиться.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Я вопросы обозначил, а Вы все остальное уже...

Н.Е. СТАСИШИН

Не в бровь, а в глаз. Вот что значит тесное взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти у председателя профильного комитета Совета Федерации.

Если серьезно, то еще в 2014 году, по сути, были созданы условия для развития доступного наемного жилья. Здесь очень важно определиться с правильными формулировками того, что необходимо развивать в моменте. Есть арендное жилье, а есть наемное жилье некоммерческого использования.

Если говорить об арендном жилье и о тех лучших практиках, которые есть у ДОМ.РФ, наверное, Денис Сергеевич сам скажет об этом, все-таки потому что 10 тысяч квартир в Дальневосточном федеральном округе... Это тоже заблуждение – что просто коллеги сделали модель, определили проекты, в рамках которых они выкупят необходимый сформированный по каждому региону Дальневосточного федерального округа объем жилья, и потом просто кому-то передадут его в аренду, но, по сути, гражданин будет платить не более 25–30 процентов от стоимости аренды. Конечно, это не так, здесь проведена огромная работа нашими коллегами из единого института развития ДОМ.РФ. Но все-таки любая такая аренда, которая делается на Дальнем Востоке, по сути, институциональная. Аренда, которая делается с большими монополистами, например с "СИБУРом" или еще с кем-то, все равно делается на рыночных условиях с ограниченной маржинальностью для института развития в объеме 5 процентов. Но эффект для людей достигается через все инструменты субсидирования, которые есть, – это и регион, это и монополисты – "Роснефть", я еще раз говорю, "СИБУР". Здесь коллеги расскажут.

Просто я еще раз обращаю внимание на то, что программа по поручению президента была начата в 2022 году, 19 октября, и в следующем году, я надеюсь, коллеги уже дойдут до формирования арендного фонда в объеме 10 тысяч квартир, и это по-настоящему даст возможность привлечь молодых специалистов и поддержать отдельные

категории, необходимые для динамичного развития регионов Дальнего Востока (это и учителя, и врачи, и... регионы сами решают). То же самое было сделано в Воронеже, то же самое было сделано в некоторых других городах.

Плюс коллеги из Минпромторга расскажут о том, как выполняется поручение по созданию арендного жилья для работников оборонно-промышленного комплекса. Вы знаете, что сегодня ведется обсуждение (и президентом даны поручения) в части и дополнительных мер льготных ипотечных программ для таких работников. Но там тоже есть специфика, потому что где-то квартирография не позволяет это сделать, где-то не очень понятно, на чьем балансе будут эти квартиры, потому что все-таки на Дальнем Востоке на балансе у региональных операторов они находятся. А у предприятий оборонно-промышленного комплекса смета по ГОЗ. Соответственно, источника даже содержания и эксплуатации такого вида имущества в ГОЗ нет. Здесь коллеги тоже сами расскажут, как они это делают.

Я хотел бы все-таки остановиться на найме жилья, это как раз для тех категорий граждан, которые даже при нулевой ставке ипотеки купить квартиру не смогут. Плюс обязательства, уже за годы, по сути, сформированные государством, в части отдельных категорий граждан. Они тоже, наверное, должны более эффективно исполняться, но все здесь зависит от объема выделяемых бюджетных средств.

Еще одна проблема для регионов (и Андрей Анатольевич, наверное, столкнулся с этим, когда много времени провел вместе с министром в Оренбургской области в связи с паводками) – это отсутствие маневренного фонда. По сути, некоммерческий наем и наем в целом – это тот инструмент, который может позволить сформировать такой вид наемного жилья без права приватизации, который можно было бы в случаях ЧС или каких-либо других использовать в том числе и как маневренный фонд, потому что по-другому сформировать его будет сложно.

Но в чем основная проблема? Да, Андрей Анатольевич прошелся по налогам, по всему, что препятствует тому, чтобы это сформировать. Но на самом деле есть еще два основных момента, которые для муниципалитетов и регионов делают, мягко говоря, неинтересным развитие в моменте такого вида жилья.

Первое. Я хочу напомнить, что в рамках закона № 217, принятого в 2014 году, все регионы сформировали свои региональные программы развития. Это же все есть. Мы же это все еще в 2017–2018 годах сформировали. Но проблема в чем? Проблема в том, что земельный участок, который передается под строительство такого наемного дома инвестору, предоставляется бесплатно муниципалитетом. Сегодня реализация земельных участков муниципалитетами – это практически основная статья их доходов.

Второе – это обеспечение такого вида жилья необходимой инженерной, транспортной инфраструктурой до первого колодца.

Третье (наверное, самое основное, то, с чем сегодня очень сложно бороться) – это стоимость денег. Все-таки если инвестор приходит и половину жилья, которое он строит, он должен сформировать под некоммерческий наем, если это делает институциональный инвестор, то совершенно не бьется финансовая модель, когда бридж-кредит так называемый ему выдается по ставке 20–21 процент. Ну, я не знаю, кроме, может быть, столичных городов, каких-то больших агломераций в нашей стране, где инвестиционная себестоимость... то есть в цене квадратного метра инвестиционной себестоимости хватает, для того чтобы обеспечить возвратность этих денежных средств.

Если мы говорим про стройку, это все-таки два-три года, пока идет цикл стройки (все зависит от эффективности компании), но это же длинные деньги. Нам нужны длинные (не дешевые даже) недорогие деньги, которые можно будет вложить, чтобы заинтересовать бизнес.

Если мы говорим о муниципалитетах, о региональных бюджетах, ну, не много у нас сегодня в стране регионов, которые могут за свой счет построить, передать на баланс муниципалитета либо какого-то института развития, внутри региона созданного, для того чтобы это можно было реализовывать.

Приведу просто несколько цифр. Количество семей за 2023 год, которые арендовали жилье на длительный срок на рыночных условиях, составило практически 9,4 тысячи. Мы видим прирост к аналогичному периоду 2022 года. Но, еще раз, у нас количество арендного жилья, сдающегося на 11 месяцев без внесения информации в Росреестр, по сути, либо как индивидуальными предпринимателями, либо как-то еще (а

иногда и никак), просто запредельное. Мы с нашим институтом развития ДОМ.РФ пытались сделать в моменте платформу развития арендного жилья (я немножко ушел от некоммерческого найма и от найма) за прошедшие два года (да и сегодня пытаемся), но поняли, что просто пока не время, но мы обязательно к этому вернемся.

Но надо ли это делать? Вот буквально с утра было большое совещание у вице-преьера (и сейчас мы обратно уедем на него) по формированию инструментов и механизмов реализации указа № 309 от 7 мая в рамках нового национального проекта. Конечно, надо. Но вот как это сделать – я вам честно скажу, с точки зрения финансов и источников финансирования мы пока внутри определяемся, и дай Бог, чтобы определились. Потому что есть задача у регионов улучшить качество жизни – это и благоустройство, это и инфраструктура, это садики, школы, поликлиники (мы все это всё знаем), это и дороги. Поэтому здесь, конечно, будем смотреть.

С учетом того что (и это ни для кого не секрет) параметры льготных ипотечных программ, мягко говоря, видоизменяются (а темп жилищного строительства набран серьезный: сегодня строится с привлечением средств граждан приблизительно 110,5 млн кв. метров), с учетом рекордного ввода в 2022 году многоквартирного жилья в объеме 51,8 млн кв. метров (а градостроительный потенциал сегодня составляет порядка 428 млн кв. метров, и разрешения на строительство выданы на порядка 159 млн кв. метров), с учетом действующей ключевой ставки и, как я уже говорил, ставки по бридж-кредитам на покупку земли, конечно, сегодня надо обеспечивать, по сути, гарантированный выход на проектное финансирование с использованием счетов эскроу.

Что касается цены квадратного метра, за последние несколько месяцев она стабилизировалась, она растет в диапазоне 2,5–3 процента. Поэтому здесь, конечно, мы достигли баланса вместе с регионами, но понятно, что это все равно рыночные условия.

Мы пытались, если помните, в начале пандемии внедрить выкуп квартир через институт развития "ДОМ.РФ" как одну из антикризисных мер. Казалось, что дисконт в 20 процентов даст возможность сформировать как раз в будущем и арендный фонд, и, может быть, еще какой-то фонд, тем самым поддержать застройщиков, но программа не пошла в связи с тем, что везде есть ковенанты банков, везде есть проектное

финансирование и везде есть модели. И при условии такого одномоментного снижения цены даже при гарантированном спросе пробиваются ковенанты в моделях и застройщикам необходимо доносить собственные средства. То есть здесь как раз дьявол в деталях.

Поэтому, Андрей Анатольевич, если у коллег в рамках парламентских слушаний действительно будут предложения, как это можно структурировать, и в первую очередь с точки зрения финансовой модели для регионов, мы готовы любой из регионов сделать пилотным (я с министром это обсудил, выезжая к вам), для того чтобы начать это реализовывать. В первом приближении с учетом ограничения (понятно почему) бюджетных возможностей пока отдельной строчки бюджета, я вам просто честно говорю, либо на субсидирование, чтобы это построить, либо, если это строится, в рынок субсидировать, чтобы ставка была кратно меньше, чем ставка в части арендного жилья на рынке, нет. Сегодня таких источников нет и вряд ли они появятся. Но думать и создавать возможности для улучшения условий такой категории граждан нам всем вместе, конечно, нужно будет. Большое спасибо.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо, Никита Евгеньевич.

В самом начале Вы сказали, что я уже все сказал. Вместе с Вами, получается, мы всё сказали. Теперь, самое главное, нам очень важно услышать от коллег предложения, потому что в любом случае мы все об этом говорим, и уже не один год, – что это очень важное направление в развитии жилищного строительства. И когда мы иногда сравниваем, а сколько же сегодня в арендном, наемном жилье живет граждан в Российской Федерации и в других странах, то получается... Ну, наверное, ментальность у нас такая – что должно быть все свое и сразу. Так всегда было принято: когда создается семья, обязательно нужно, чтобы была своя квартира и так далее. К сожалению, этот рынок у нас не сложился.

А то, о чем, Никита Евгеньевич, Вы сказали, – что, к сожалению, сегодня этот рынок еще и непрозрачный, и неоткрытый и это тоже создает условия... вернее, не создает условий таких...

Опять же Вы затронули в выступлении вопрос по Оренбургской области... Действительно, вот с чем мы столкнулись: отсутствие маневренного фонда – это первое; второе – те люди, которые сегодня не могут жить в своем жилье, потому что либо его просто нет, либо оно затоплено и не понятно, что с ним будет дальше... И мы в Оренбургской области предложили вариант: мы субсидируем сегодня вам, готовы давать деньги, для того чтобы вы снимали арендное жилье в городе Оренбурге, если найдете. Но (у нас так иногда получается, к сожалению) цена сразу выросла в два раза как минимум, и выяснилось еще, что в отдельных районах сегодня просто нет свободных квартир для сдачи в аренду. Особенно в городе Орске, где, вы знаете, была проблема с вводом жилья (очень небольшой объем был). И вот эта проблема и вылезла сегодня, в такой ситуации.

Коллеги, продолжаем. Я предоставляю слово Перегудову Андрею Александровичу, директору Департамента оборонно-промышленного комплекса Министерства промышленности и торговли Российской Федерации.

Андрей Александрович, пожалуйста, Вам слово.

А.А. ПЕРЕГУДОВ

Добрый день, уважаемый Андрей Анатольевич! Добрый день, уважаемые члены комитета, коллеги! Все уже наверняка знают, что в оборонно-промышленном комплексе на текущий момент у нас порядка 6 тысяч организаций привлечено к работе. Порядка 3,8 миллиона человек трудятся в оборонно-промышленном комплексе.

Главной задачей оборонки, естественно, являются выполнение, и безусловное выполнение, техзаданий государственного оборонного заказа, государственной программы вооружения и своевременная поставка вооружения и военной техники. В ходе специальной военной операции мы, конечно, столкнулись с разными вызовами, решали вопросы логистических поставок, переориентации производства, переводили работу на усиленный режим. Соответствующие изменения были внесены и в Трудовой кодекс, которые позволяли нам соответствующие, так сказать, стимулирующие доплаты работникам осуществлять.

Безусловно, для того чтобы обеспечить оборонно-промышленный комплекс трудовыми ресурсами, нужно решать несколько задач. И в первую очередь это задача

заработной платы. Конечно, если мы посмотрим ту заработную плату, которая была до начала специальной военной операции, и ту, которая сейчас сложилась, наблюдается существенный рост. То есть мы начинаем конкурировать уже и с гражданским сектором и даже оттуда, по сути, забираем и перераспределяем трудовые ресурсы.

Но тем не менее другим ключевым фактором, который позволяет нам, по сути, привлекать людей в оборонку и делать оборонку интересной для населения, в том числе для перспективных молодых людей, которые могли бы трудиться на благо Отечества в этом смысле, является создание условий для проживания вновь привлекаемых работников. Над этим вопросом, соответственно, мы думаем с 2022 года, потому что до этого вопрос, собственно говоря, такого существенного расширения кадрового состава у нас, в оборонке, фактически не стоял, мы справлялись и тем набором сотрудников, кадровым набором, который у нас регулярно, из года в год проводился.

Какие инструменты здесь используются? Надо, наверное, отметить (это не наш инструмент, а инструмент Минтруда) проект по трудовой мобильности 2.0 (это уже проект, постановление № 520 от 2023 года). Здесь, по сути, оказывается поддержка тем гражданам, которые переезжают из одного субъекта в другой, для того чтобы им обеспечить некие подъемные средства. Выплачивается порядка 240 тысяч в течение года. Эти средства могут использоваться сотрудниками в том числе и для найма, скажем так, первичного найма жилья, а где-то, в каких-то субъектах эта сумма, собственно говоря, покрывает наем жилья практически за целый год.

Что касается наших работников, ОПК, мы тоже давно обсуждали вопрос, как нам сделать доступной ипотеку для работников оборонно-промышленного комплекса. В прошлом году соответствующее поручение было дано и такое решение было принято – постановление № 2166. Нам разрешили, по сути, распространить льготную ипотеку для обеспечения жильем работников ОПК в Дальневосточном федеральном округе. Программа "Дальневосточная и арктическая ипотека" была распространена на работников ОПК этих регионов без ограничения их возраста и семейного положения. Был увеличен объем максимального ипотечного кредита до 9 млн рублей. По расчетам Минвостокразвития, это позволит в рамках этой программы ежегодно предоставлять

порядка 2 тысяч льготных ипотечных кредитов нашим сотрудникам. Ставка по ним – 2 процента.

Все вы наверняка слышали о том, что в феврале этого года в Туле на встрече с президентом звучали вопросы, предложения представителей промышленности о том, чтобы распространить льготную ипотеку на весь оборонно-промышленный комплекс (имеем в виду – на всю страну). Здесь мы этот вопрос прорабатываем, до сих пор прорабатываем его. Причина банальная – ставки сейчас достаточно высокие, никто пока не может нам гарантировать снижение ставки. Желающих много, и требуется достаточно большой... Мы рассматриваем льготные ставки: 6 процентов – для первички, первичного рынка, и для вторичного рынка (там чуть побольше ставка) – порядка 12 процентов. Но все равно достаточно большой объем денежных средств необходим, для того чтобы субсидировать такую ипотеку. Тем не менее этот вопрос рассматривается. Сейчас будем заявлять соответствующие расходы, проведя, естественно, весь необходимый набор мероприятий в правительстве по согласованию, будем заявлять эти расходы в качестве дополнительных, обосновывая их необходимость перед Минфином.

Что касается нашего взаимодействия в части ипотеки с нашим опорным банком (я имею в виду Промсвязьбанк), с 2021 года здесь реализуется жилищная (ипотечная) программа, в соответствии с которой уже предоставлено порядка 12 тысяч льготных ипотечных кредитов. Сумма этих кредитов – порядка 43 млрд рублей. В этом году из этих 12 тысяч... это 2 тысячи человек и порядка 8 млрд рублей.

Промсвязьбанк также реализует проекты по строительству в интересах организаций ОПК. Это где-то порядка 150 тыс. кв. метров жилья в Московской, Архангельской, Ярославской, Ленинградской областях, Пермском крае. Аналогичные проекты прорабатываются примерно в 30 регионах нашей страны. Условия очень простые: ищутся участки, которые расположены достаточно близко к предприятиям, чтобы создать комфортные условия передвижения между предприятием и жильем, вместе с тем такие участки должны быть инженерно подготовлены. Естественно, мы (я имею в виду в первую очередь опорный банк) стараемся оказывать такое содействие, договариваться с субъектами Российской Федерации о том, чтобы такие пятна застройки выделялись, ну,

условно, скажем так, бесплатно – по льготной цене. Это, конечно, позволяет снизить стоимость жилья и Промсвязьбанку – кредитовать по льготным ставкам.

Это все, что касается ипотеки.

Что касается найма жилья, в прошлом году президент нам также давал поручение о том, чтобы мы проработали вопрос субсидирования найма жилья сотрудниками организаций оборонно-промышленного комплекса. Разработали такой механизм, согласовали его, выпустили необходимые нормативные документы. Что это такое? Это субсидирование нашим организациям оборонно-промышленного комплекса расходов на обеспечение своих работников льготным наемным жильем.

Здесь надо отметить, что такие программы в ряде наших интегрированных структур оборонно-промышленного комплекса существовали и до нашей программы – это так называемые пакеты, которые позволяют стимулировать и привлекать работников на предприятия оборонно-промышленного комплекса. У всех они разные.

Здесь у нас все достаточно просто. Что это такое? Субсидия предоставляется по результатам отбора, исходя из планируемого объема затрат организаций ОПК. То есть каждая организация оборонно-промышленного комплекса понимает в принципе, какая у нее существует потребность в привлечении сотрудников в первую очередь и какая часть этих сотрудников может быть обеспечена льготным наемным жильем, для того чтобы их можно было релоцировать либо удержать на месте. Эти затраты считаются. Естественно, здесь работником должен быть заключен договор найма (поднайма) жилых помещений. Эта субсидия авансовая, то есть мы, исходя из этих расчетов организации и заявки организации, предоставляем авансовые средства, потом организация эти средства может скорректировать в течение года, ну и по итогам года определяется финальная выборка этой субсидии.

Возмещению подлежат расходы организаций ОПК, которые направлены на ежемесячную компенсацию оплаты жилых помещений, предоставляемых во временное пользование. Размер этого возмещения рассчитывается исходя из утвержденной Минтрудом предельной стоимости 1 кв. метра (это приказ Минтруда № 407 от 2023 года).

Ну а, соответственно, нормативы – здесь нам тоже пришлось воспользоваться методикой, утвержденной Минтрудом. Мы в качестве нормативов брали: 33 кв. метра – площадь жилого помещения на несемейного работника; 42 кв. метра – на семью из двух человек; ну и, соответственно, 18 кв. метров – на каждого члена семьи, состоящей из трех и более человек.

Ежемесячная компенсация устанавливается сроком на 12 месяцев. Она может устанавливаться одному и тому же лицу неоднократно, но не более трех раз. То есть мы взяли трехгодовой период, для того чтобы стимулировать привлечение кадров к себе в оборонку. Сумма компенсации, выплачиваемой работнику, в первый год – 50 процентов от норматива, а дальше мы потихонечку ее снижаем: второй год – 30 процентов, третий – 15 процентов.

В этом, 2024 году на эти цели у нас выделено 1,5 млрд рублей. Изначально, когда мы прорабатывали поручение президента, мы запрашивали сумму бóльшую, исходя из наших расчетов. Мы договорились с Минфином о том, что в этом году мы смотрим, как будет использована субсидия фактически (мы ее сейчас, по сути, раздали организациям), как она будет использована организациями, и, исходя из этого, уже выходим в новый бюджетный цикл и просим увеличения этих объемов, увеличения объемов денежных средств. На текущий момент 120 организаций воспользовались этой субсидией, 36 субъектов Российской Федерации. По нашим данным, поддержка будет оказана примерно 15 тысячам работников с помощью такой нормы.

Тем не менее мы в рамках подготовки нового бюджетного цикла уже провели опрос, как организации оборонки видят эту меру поддержки в следующем году. Насчитали порядка 24 тысяч человек, которые этой нормой планируют воспользоваться в следующем году. Исходя из этого, будем просить Минфин как минимум в два раза увеличить сумму, которую в этом году нам выделили. Но, если не будут позволять источники бюджетного финансирования, будем возвращаться к сумме, которую мы изначально заявляли, – это порядка 5 млрд рублей.

Хотел бы еще раз остановиться на льготной ипотеке. Здесь, конечно, ставки существенно... не позволяют нам этот инструмент расширенно использовать в оборонно-

промышленном комплексе. По нашим расчетам, это порядка 60 млрд рублей в год, очень серьезная сумма для бюджета. Мы, конечно, и этот вариант не оставляем, заявляться будем, но акцент будем смещать в сторону найма, субсидирования найма жилых помещений и расширения этой программы. Доклад окончен. Спасибо.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо большое, Андрей Александрович. Ну, опыт-то у вас, конечно, очень интересный, хороший. Надеемся, что все-таки на следующий год вам еще денег дадут, добавят, потому что очень важно...

Я буквально два слова скажу. У нас Дни субъектов проходят, и мы перед проведением Дней субъекта в Совете Федерации выезжаем, как правило, в субъект, на территорию и смотрим те объекты, которые в дальнейшем могут попасть в проект постановления. Так вот, мы в ближайшее время поедem в регион (я не буду называть это предприятие), где главный вопрос сегодня стоит – это как раз кадры. И, раз ваши представители будут вместе с нами, со всеми ФОИВ будем смотреть на месте, что нужно сделать для того... И как раз тот опыт, о котором Вы сейчас сказали, очень интересен, потому что я тогда уже могу с коллегами с участием и ваших представителей, и губернатора эту тему обсуждать на месте, в регионе. Спасибо Вам большое.

Глушков Антон Николаевич, президент Ассоциации "НОСТРОЙ".

Антон Николаевич, добрый день! Пожалуйста.

А.Н. ГЛУШКОВ

Добрый день, Андрей Анатольевич! Добрый день, коллеги! Всех рад видеть.

Не буду повторяться, потому что совершенно правильно Вы в своей вступительной речи сказали, эти риски на сегодня очень правильно, на мой взгляд, обозначил Никита Евгеньевич. В этой связи перейду непосредственно к теме нашего разговора.

Действительно, что касается любых ипотечных программ, даже льготных, экономика показывает, что далеко не все население Российской Федерации может использовать этот механизм в разные годы, поэтому нужна альтернатива, которая позволяет оперативно улучшать жилищные условия.

Возвращаясь к истории, истории Российской Федерации, скажу (мы посмотрели статистику), что в Москве на 17-й год прошлого столетия 40 процентов многоквартирных жилых домов – это были доходные дома. Поэтому практика возврата к инструменту, который у нас был более 100 лет назад, наверное, правильная. Но вместе с тем есть, конечно же, объективные моменты, которые мешают это сделать, на них я бы хотел остановиться.

Прежде всего, мы, конечно, не должны подменять термины "ведомственное жилье" и "арендное жилье". Вот коллеги сейчас рассказывали о своих успехах, но по большому счету это аналог ведомственного жилья, такие практики есть. И госкорпорация – это хорошо. Но вместе с тем это отдельная ветвь, совершенно понятная, – когда работодатель заинтересован в удержании своих сотрудников, он использует свои средства, для того чтобы решить свою производственную задачу.

Реальным опытом реализации арендного жилья, мы должны признать, может похвастаться у нас только ДОМ.РФ, это действительно большая заслуга (но я опережать не буду, Денис Сергеевич более подробно об этом расскажет). Но вместе с тем это точно не та модель, которая приносит какие-то реальные доходы для института развития. Это социальная задача, и масштабировать ее, увеличить в десятки раз доходы будет достаточно сложно, потому что доля участия собственными средствами ДОМ.РФ там практически 30 процентов.

Я представляю все-таки строителей, и очень часто, когда мы говорим про доходные дома, мы считаем, что основным инвестором здесь должен быть застройщик. Коллеги, я думаю, что это заблуждение, потому что существующие модели, существующее проектное финансирование не позволяют основным инвестором выступать застройщику. Поэтому, когда мы говорим все-таки про доходные дома, любые преференции для компаний-застройщиков – это хорошо, но я думаю, что это не ключевой инвестор в этой ситуации.

Я немножечко сейчас посчитал, чтобы голословным не быть. У нас средняя цена квадратного метра на первичном рынке сейчас составляет 125 тыс. рублей. Средняя стоимость аренды в регионах – примерно 700 рублей за квадратный метр. Соответственно,

если мы не учитываем стоимость денег, окупаемость подобного проекта составляет 178 месяцев, или 14,8 года. Когда мы начинаем использовать заемные средства, например берем 100 процентов заемных средств с нынешней ключевой ставкой, то у нас затраты на создание подобного объекта недвижимости увеличиваются в 3,2 раза, то есть срок окупаемости подобного проекта для инвестора составляет 47 лет. Такая математика говорит о том, что в чистом виде надеяться на то, что какой-то институциональный инвестор будет заходить и использовать свои средства, вкладывая в подобного рода механизмы, не нужно. Наверное, это утопия.

Средняя рентабельность у нас сейчас, получается, по России в подобного рода проектах составляет 6,6 процента, и, на мой взгляд, единственным реальным инструментом, который я вижу, является масштабное заимствование денежных средств у населения. Безусловно, это могут быть какие-то облигационные займы, которые выпускает как банк, так, может быть, и ДОМ.РФ, как непосредственно наш основной игрок на этом рынке. Безусловно, это безрисковый актив, но с достаточно низким уровнем рентабельности.

Мы все надеемся, что в каком-то краткосрочном горизонте ключевая ставка у нас изменится, станет меньше, и, конечно, привлекательность таких проектов будет больше, но без системной организации по заимствованию дешевых денежных средств организовать масштабную работу на территории всей Российской Федерации для поиска инвесторов для постройки подобного рода объектов невозможно.

Механизмы, которые сейчас предлагаются (бесплатные земельные участки, более льготные кредиты), – это, конечно, хорошо, это делает эту модель более привлекательной, но институционально мы, к сожалению, эту проблему не решим.

Поэтому, если позволите, я бы предложил сегодня в результирующую часть обязательно добавить возможность поиска денежных средств, системных, на государственном уровне, с выделением государственного оператора, который будет эмитировать эти денежные бумаги либо их обрабатывать.

У нас с вами есть похожий опыт: когда запускалась ипотека, вы помните, у нас выкупались закладные АИЖК, и это позволило нам каким-то образом ипотеку запустить.

Я думаю, что с арендным жильем очень похожая должна быть параллель. И, к сожалению, без привлечения денежных средств надежда на прямое государственное финансирование, мы все понимаем, в масштабах страны на сегодняшний момент невозможна. Нужно организовать системный сбор денежных средств. Доходность при отсутствии риска, конечно, низкая, но она, на мой взгляд, находится в рынке – это, повторю, порядка 7 процентов годовых. Спасибо большое.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо, Антон Николаевич.

Филиппов Денис Сергеевич, заместитель генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ".

Денис Сергеевич, ваш опыт, о котором как раз сегодня мы все говорим, – это на сегодня реально самый лучший опыт в Российской Федерации.

Пожалуйста, Денис Сергеевич, Вам слово.

Д.С. ФИЛИППОВ

Спасибо большое, уважаемый Андрей Анатольевич.

Хотел бы рассказать в целом о нашем видении развития арендного жилья – важного направления сегодня обеспечения жильем. По сути, мы его считаем действительно одним из альтернативных методов обеспечения жильем граждан.

Мы занимаемся развитием арендного жилья уже восемь лет, то есть накопили уже достаточно большой опыт. Могу сказать, что наша работа за этот период сопровождается четырьмя поручениями Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина. Первое поручение было в 2016 году, когда Владимир Владимирович нам поручил отпилотировать проекты арендного жилья с коммерческим использованием. Собственно говоря, во исполнение этого поручения появились первые арендные дома.

Напомню небольшую предысторию этого поручения. Несмотря на то что говорят, что рынок (в принципе это действительно так) арендного жилья в России, по сравнению, допустим, с европейскими странами, достаточно низкий... Если в европейских странах сегодня 60 процентов жилья, которое существует, арендное (люди арендуют жилье, переезжают с места на место, меняют место работы и, в общем-то, никаким образом

самоцелью себе не ставят иметь собственное жилье, и это нормально, это хорошая практика, и она сегодня начинает с появлением цивилизованной аренды прогрессировать и в России), то в России на сегодняшний день рынок аренды составляет порядка 12–13 процентов, а рынок жилья, снимаемого на рыночных условиях, – порядка 8–9 процентов. То есть мы, по сути, имеем в шесть раз меньше арендного жилья, нежели наши европейские коллеги.

Вместе с тем получается, что около 7 миллионов семей на сегодняшний день арендуют жилье в России. И если аккуратно посчитать, что мы и сделали с нашими коллегами, то 230 млн кв. метров жилья сегодня в России арендуется. Вы можете себе представить, вообще? Это объем всего жилого фонда Москвы – 230 млн кв. метров жилья.

Что это значит? Это значит, что (я, собственно, возвращаюсь к поручению, которое было в рамках создания коммерческого найма, цивилизованной аренды) мы не видим весь этот рынок. Хотя, в общем-то, если открыть, как Виталий Леонтьевич говорит, любое объявление на "Циане" или "Авито" о сдаче в аренду квартиры, становится понятно, что сдается огромное количество жилья в каждом регионе, но только никто этого не видит и никаких налогов с этого, естественно, никто не получает.

И одной из наших задач, конечно, было – это все-таки обелить этот рынок, сделать его более цивилизованным. Если кому-то интересно, мы посчитали, объем выручки от арендного жилья составляет 2,3 трлн рублей в год. И потерянные доходы, или недополученные доходы, составляют 90 млрд рублей ежегодно. В общем, цифры такие, сами говорят о себе. Поэтому, наверное, всем понятно, почему поручение о начале цивилизации на рынке арендного жилья на уровне президента вышло. Есть предположение, что эти цифры показали Президенту Российской Федерации.

Вместе с тем создание на платформе ДОМ.РФ арендного жилья, конечно, рынок не обеляет ни в коем случае, потому что мы работаем точно так же на рыночных условиях – привлекаем на рыночных условиях деньги, приобретаем на рыночных условиях жилье и так далее. Поэтому в обычных рыночных условиях, конечно, конкурировать с рынком арендного жилья, когда бабушкину квартиру сдают в аренду через "Циан", наверное, сложно.

Вместе с тем мы прекрасно понимаем, что в любом доме, в любом микрорайоне есть институт участковых полицейских, которые прекрасно знают, что эти квартиры сдаются, просто никто на это внимания не обращает. И те цифры, о которых я говорю... Кажется, что это мелочи – за 20 тысяч квартира сдается, за 30 тысяч квартира сдается в аренду, но тем не менее общий объем я вам показал.

Продолжая историю, связанную с поручениями, в рамках которых мы реализуем свою работу по арендному жилью, напомним, что в 2022 году было поручение Президента Российской Федерации о том, чтобы обеспечить постоянным либо служебным, то есть арендным, жильем обучающихся молодых научных специалистов.

Это произошло, напомним, когда мы первый пилотный проект реализовали с Высшей школой экономики в Москве (все прекрасно помнят эту историю), на рыночных условиях, между прочим. Ну, первично – на рыночных, а потом с субсидированием, но для уже преподавательского состава и студентов. Я думаю, что Вероника Витальевна об этом более подробно расскажет. Это был хороший опыт, после этого у нас началось тиражирование этого опыта, и, соответственно, тиражирование как раз началось в рамках поручения президента, которое было нам дано в феврале 2022 года.

Еще одно поручение президента (о нем Никита Евгеньевич упомянул) – это 10 тысяч арендных квартир на Дальнем Востоке, очень интересная программа (я чуть позже на ней остановлюсь). Как раз она, наверное, могла бы стать примером для того, чтобы сделать реальные выводы и внести предложения все-таки по поводу того, чтобы арендное жилье стало одним из инструментов обеспечения жильем отдельных категорий граждан. Потому что, по сути, дальневосточная аренда решает проблему отдельных категорий граждан, которые в том числе в силу закона могут стоять в очередях на получение жилья и так далее. Вместе с тем, с одной стороны, вроде бы за счет государства – федерального бюджета, региональных бюджетов (так, как устроена эта программа) – мы проблему с жильем вроде бы решаем, но тем не менее очередь не сокращается, и это, наверное, не очень справедливо.

Четвертое поручение, о чем Андрей Александрович уже рассказал, – в части предоставления субсидий работникам организаций оборонно-промышленного комплекса.

Это очень хорошая программа, мы с ней уже достаточно плотно работаем, я тоже о ней расскажу.

В результате этих четырех поручений мы действительно на сегодняшний день являемся самым крупным арендодателем жилья. У нас в портфеле сегодня 43 проекта в 16 регионах Российской Федерации, почти 1 млн кв. метров жилья, которое мы приобрели и предоставляем в аренду. 17 проектов у нас уже запущены, все успешные (почти 9 тысяч семей проживают в нашем арендном жилье), но успешны они, наверное, больше с точки зрения посещаемости, проживания в этом жилье. У нас 99 процентов – средний показатель заполняемости наших арендных домов. Тут, конечно, нельзя не отметить профессионализм команды, которая занимается этим вопросом. Вероника Николаевна, руководитель этого направления, здесь присутствует. Ее команда, естественно, во всех этих регионах активно занимается тем, чтобы это жилье сдавалось в аренду на различных условиях.

Но тем не менее уже говорилось о том, что это не особо доходный бизнес для нас, и в общем портфеле доходности ДОМ.РФ это, конечно, один из самых низкомаржинальных бизнесов, потому что мы понимаем, что мы, собственно говоря, вынуждены это делать на вышеупомянутых условиях.

Если говорить о видах аренды, которые на сегодняшний день мы имеем в рамках этих 43 проектов, то, наверное, здесь можно определить четыре основных вида.

Первый – коммерческая аренда. Это, понятно, аренда, когда мы занимаем денежные средства, приобретаем на коммерческих условиях, сдаем на коммерческих условиях, ни от кого никакой субсидии не получаем. В лучшем случае нам субсидируется налог на имущество – данное жилье. В случае если бы данное жилье (или жилой дом) было распродано физическим лицам, то, понятно, никакого налога на имущество не было бы. А поскольку мы имеем такой дизайн сдачи в аренду, что упаковываем это в ЗПИФ, то есть юридическое лицо... но тем не менее с возможностью привлечения коллективных инвестиций, мы должны в силу закона платить налог на имущество. Практически со всеми субъектами, где мы присутствуем, мы договорились о том, что такого налога у нас нет. Это, наверное, единственное облегчение с точки зрения коммерческой аренды. Работает

это только в крупных городах, у нас 11 таких проектов в Москве, Екатеринбурге, Воронеже, Липецке и Тюмени.

В ряде субъектов с учетом сложившейся практики – очень низкой стоимости аренды и сегодняшних рыночных условий приобретения жилья даже 5 процентов не получается. Даже если посмотреть коммерческую стоимость аренды и коммерческую стоимость жилья, которое приобретается, – вообще отрицательная экономика, если сдавать по той цене. Естественно, если цена будет выше рынка, на обычных рыночных условиях, то этот проект просто не сработает.

Наверное, один из ярких примеров (я Валерия Васильевича увидел на экране) – первый доходный дом на нашей родине с Валерием Васильевичем, дом Яхимовича. Это был первый дом в городе, который был, соответственно, доходным, первый дом с паровым отоплением. Очень интересно, мы хотели реализовать этот проект, но так получилось, что, по сути, цена реализации этого проекта – восстановления дома с ремонтом с преломлением на цену аренды давала большой минус. И, естественно, без какой-либо поддержки государства, федерального ли бюджета... За счет регионального бюджета не смогли, к сожалению, это сделать, хотя очень хотели. Этот проект не состоялся, и до сих пор, в общем-то, он... Это один из таких примеров, о которых можно говорить с сожалением. Но такие примеры в различных городах, в том числе небольших, потому что Саратов – очень большой город, к сожалению, присутствуют и не работают.

Второе направление, важное для нас, мы считаем, тоже очень значимое, – это корпоративная аренда, как мы ее называем. Это не ведомственная аренда, это корпоративная аренда. Почему не ведомственная? Потому что денежные средства предприятия не используются на строительство или приобретение этого жилья и на балансе этого предприятия оно не стоит. То есть мы его берем себе на баланс и, соответственно, передаем в аренду предприятию. С учетом субсидии предприятия передается сотрудникам предприятия это жилье. Безусловно, сотрудник предприятия арендует его по цене ниже рыночной. И это жилье, что немаловажно, потом сотрудник предприятия имеет возможность приобрести себе в собственность, если захочет.

Одним из исторических и, наверное, самых ярких примеров у нас действительно является "СИБУР" в Тюменской области, где 1,5 тысячи квартир мы приобрели, передали "СИБУРу". Они решают там несколько задач: с одной стороны, они решают действительно проблему обеспечения жильем своих сотрудников, с другой стороны – удержания этих сотрудников у себя на работе. Потом они в течение пяти – десяти лет арендуют это жилье на льготных условиях, уже у них создаются семьи, рождаются дети, они закрепляются в Тобольске. Действительно, развивается регион за счет этого предприятия, открываются новые интересные места – парки, рестораны, музеи и так далее. Я сам там был и все это видел своими глазами. И потом они дают уже субсидию, безвозмездную ссуду на приобретение этого жилья с рассрочкой еще на пять – десять лет, и тем самым они на 20 лет закрепляют своих сотрудников на предприятии. Ну, где 20 лет, там уже, наверное, навсегда (как говорят: ничего не бывает более постоянного, чем временное).

Это очень хороший механизм. И, мне кажется, как раз это один из механизмов, которые... "Полюс Золото" в Якутии – то же самое и так далее. То есть ряд таких примеров у нас есть. Соответственно, это, мне кажется, и подтолкнуло к решению по оборонно-промышленному комплексу. Очень похожая история. Потому что, по сути, мы сегодня имеем возможность за счет собственных средств, не отвлекая средства предприятий ОПК (им есть и так, я так понимаю, куда деньги тратить), выделять необходимые средства только на субсидирование арендной ставки. Мы готовы за свои средства создавать это арендное жилье, сдавать его сотрудникам через предприятия, естественно, и тем самым давая им возможность через 10–15 лет выкупать это жилье.

Первый такой проект с сотрудниками ОПК мы уже реализовали в Уфе (не могу сказать, с каким предприятием, но тем не менее такой проект уже реализован). И мы пошли чуть дальше – с корпорацией "Ростех" мы сегодня взаимодействуем с точки зрения выявления потребности. У нас завтра совещание с корпорацией. Мы получили вчера цифры: 20 тысяч сотрудников, ну, семей, по сути, имеют, по-моему, в 41 субъекте (или в 42-х, не помню) потребность в улучшении своих жилищных условий за счет механизма

субсидируемой аренды за счет предприятия, на котором они работают. Мне кажется, это будет ярким примером.

Там, безусловно, есть пересечение, кто участвует в программе министерства промышленности. Мы оставляем за собой возможность обсуждать с предприятием и субъектом локации, в которых это жилье могло бы быть построено и, соответственно, в дальнейшем сдаваться в аренду.

О чем я хотел бы Андрея Александровича предупредить? Вы заложили приличные деньги на аренду. Мы понимаем, что эта аренда может быть в любом месте, где человек захочет арендовать. Вместе с тем у нас, наверное, в какой-то период времени будет разрыв: пока мы локации найдем для этих домов, пока мы их построим, все равно два – два с половиной года пройдет.

Поэтому у меня большая просьба, чтобы вы, если в первый год не увидите большой расход средств на субсидирование аренды, не снимали в дальнейшем эти деньги, а чтобы все-таки мы с вами вместе спрогнозировали, в каком году какая сумма денег появится, с учетом того, чтобы люди все-таки жили в новом, комфортном жилье, может быть, даже где-то микрорайонного типа.

Вот в Новосибирске я был позавчера, и мы обсуждали... Там два предприятия имеют потребность почти 500 человек (в одном – 300, в другом – 185). 300 человек – это уже три-четыре малоэтажных дома, которые можно превратить в хороший оазис недалеко от предприятия.

Поэтому мы видим большие перспективы работы в рамках корпоративной аренды. Мы готовы в этом направлении двигаться. В конце скажу, какие могут быть предложения с точки зрения того, чтобы сэкономить средства предприятия, в частности на субсидию, потому что субсидия, что от лица государства, что от лица предприятия, по сути, может экономиться одними и теми же механизмами (я чуть позже расскажу).

На студенческой аренде остановился уже. Вероника Витальевна расскажет.

Мы первым "Level Амурская" реализовали с Высшей школой экономики. У нас большой проект в "Сколково" (сегодня только посещали его), завершаем там девять общежитий (до этого мы уже построили несколько корпусов там), то есть 600 студентов

будут жить в Сколтехе. Мы, соответственно, всё это профинансировали, и студентам будет субсидироваться арендная ставка. Классные дома. В сентябре всех приглашаю посмотреть. Будет здорово.

Мы с Тамбовом на сегодняшний день реализовали также проект строительства дома для Тамбовского государственного университета. Это, честно могу сказать, заслуга двух людей в Тамбове – ректора университета и губернатора – бывшего коллеги Никиты Евгеньевича Максима Егорова (у которого, кстати, сегодня день рождения, кто знает – можете позвонить и поздравить его, сегодня мы с ним как раз общались). Это будет классный проект. Он нашел муниципальную землю. Ничего страшного, как Никита Евгеньевич говорит, что земля продается муниципалитетом. От продажи одного земельного участка не убудет от Тамбовской области, но то, что студенты университета будут жить в комфортных условиях, – мне кажется, это дорогого стоит. И студенты будут платить буквально несколько тысяч рублей (буквально 2–3 тысячи, по-моему, я сейчас точно не помню).

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.)

Д.С. ФИЛИППОВ

8? 8 тысяч – с комнаты. Там же двое будут жить, поэтому – по 4 тысячи. Посудомоечная машина у них одна, а жить будут двое. Они же жалуются все время, что мало... Это студенческая аренда.

И в завершение хочу рассказать о льготной аренде. До того как вышло поручение президента о строительстве 10 тысяч квартир на Дальнем Востоке, мы уже начали создавать льготную аренду в Воронеже – 34 квартиры мы субсидировали для врачей, преподавателей, молодых специалистов, работников спортивной и культурной сфер, которых привлекал Воронеж и хотел у себя удержать. Для них, получается, треть субсидировали мы, треть – субъект, треть всего платил сам арендатор. То есть 8 тыс. рублей стоила двухкомнатная квартира для врача. Это был врач-рентгенолог (семья с ребенком). Я помню, мы к ним ходили, они были просто поражены в плане того, что даже с учетом заработных плат в больницах 8 тыс. рублей для них было незначительной

суммой, для того чтобы прожить. Они заехали в квартиру, в которой есть шторы, стиральная машина, вся сантехника, отличный ремонт, кровать, диван и так далее, кухонная мебель и даже электрический чайник. В общем, есть все для того, чтобы просто заехать и жить (они принесли только свои личные вещи), – и 8 тыс. рублей. Можно говорить о том, что это тоже обеспечение жильем вот этой категории? По моим ощущениям – да. Вот у них спросите: "У вас решен вопрос с жильем за счет того, что субсидируется арендная ставка?" Мне кажется, решен, несмотря на то что они все-таки какие-то деньги все равно платят.

И если (в завершение) говорить о дальневосточной аренде, то действительно 10 тысяч квартир мы стремимся приобрести до конца текущего года. Задача стоит это сделать даже чуть раньше. На сегодняшний день у нас принято решение о порядка 7 тысяч квартир. 6,5 тысячи квартир мы уже приобрели на Дальнем Востоке, и больше 100 квартир мы уже заселили в конце прошлого года на Чукотке и во Владивостоке. Там выглядит программа аналогичным образом, как мы отпilotировали в Воронеже. Сергея Николаевича Лукина не вижу (вроде был в списках), вот как раз мы с ним этот проект реализовали, с его участием в том числе.

По этой же методике субсидирования... Пропорция та же, просто источники немного другие. То есть, получается, треть субсидируется из бюджета Российской Федерации пять лет, и потом в течение пяти лет убывает субсидия. То есть всего 10 лет предоставляется субсидия за счет средств федерального бюджета. Треть субсидируется регионом, и всего треть платит физическое лицо. За счет того что мы с помощью региона и за счет опта покупаем все-таки жилье несколько дешевле рынка и в ряде регионов Дальнего Востока это жилье нам продают в рамках реализации программы "Дальневосточный квартал", конечно, получается, что фактическая плата физического лица (категории определяет сам регион) примерно в четыре раза меньше рыночной ставки, действующей на сегодняшний момент, которую они вносят за свое жилье. То есть там, где 50 тысяч стоит двухкомнатная квартира, они у нас платят 12 тыс. рублей. И, конечно, для жителей Дальнего Востока 12 тыс. рублей (опять же я, может быть, повторюсь)... По моим ощущениям, это тоже решение жилищной проблемы, потому что (Андрей

Анатольевич сказал в начале) это именно те люди, те категории, которые никогда бы себе ипотеку не позволили. Платеж по ипотеке даже с нулевой ставкой составлял бы где-то в три-четыре раза (а в некоторых случаях и в пять раз) больше, чем они платят сейчас по субсидируемой аренде. Можно говорить о том, что это обеспечение? Я считаю, что можно.

Какие предложения и какие соображения на тот счет, как сделать еще более доступным арендное жилье? Могу назвать четыре составляющие, исходя из которых расчетным путем сегодня складывается стоимость аренды.

Первое – это земля. То есть земельный участок может предоставляться бесплатно из числа федеральных участков, региональных, муниципальных, неразграниченных – чего угодно, даже у предприятий есть земля. Чтобы построить один дом, два дома, три дома, большого количества земли на самом деле не надо. И это дает возможность сразу от рыночной цены, от которой, собственно, идет расчет стоимости аренды, даже с учетом нашей доходности, как уже все сегодня озвучили (и вчера на "правительственном часе" это тоже активно обсуждалось в Государственной Думе)... Наша 5-процентная доходность идет в расчет цены. Задача – снизить стоимость. То есть первое – земля. Это сразу... В зависимости от региона, конечно... Все говорят "30 процентов", но есть регионы, в которых земля, конечно, 30 процентов не стоит, себестоимость составляет и 8, и 10 процентов. Но, действительно, в ряде регионов – 30 процентов. Это первое.

Второе – это себестоимость самого строительства. Понятно, что, заказывая такое жилье, мы не должны переплачивать застройщику, обеспечивать ему какую-то сверхприбыль, потому что ему не надо тратить деньги на маркетинг, на продажу и так далее, он просто должен быть подрядчиком. Стоимость подряда, грубо говоря, должна быть в стоимости строительства.

Третье – это налоги, сопутствующие строительству такого жилья. Поскольку они региональные, я думаю, вполне себе можно позволить их убрать.

И, наверное, самый важный вопрос (об этом тоже Никита Евгеньевич сегодня говорил) – это стоимость денег, которые так или иначе нужно привлекать на строительство этого жилья (мы ли это будем, коммерческая организация – какая разница?). Стоимость денег, конечно, важна, потому что мы используем механизм эскроу-счетов,

приобретая это жилье. Но тем не менее, чтобы оплачивать либо 100 процентов вперед, либо частями (мы разные механизмы применяем), мы эти деньги занимаем на рынке, и они имеют сегодня стоимость, и, к сожалению, так или иначе она ложится в себестоимость.

Поэтому это, наверное, четыре кита, на которых стоит базовая стоимость жилья, которая может складываться, чтобы это жилье появилось. От него, естественно, рассчитывается уже ставка аренды с учетом необходимой минимальной нормы дохода, ну и дальше – уже, соответственно, эти все фантазии и возможности по субсидированию. И в результате, в конечном счете, мне кажется, за счет этих механизмов можно вполне получить большое количество арендного жилья по льготной ставке.

И мы видим, что это вполне может быть одним из инструментов, важных инструментов, сегодня в обеспечении жильем отдельных категорий граждан. Я считаю, что те очереди, которые сегодня существуют в рамках обеспечения жильем отдельных категорий граждан, которое, к сожалению, бюджет себе не может позволить... И те средства, которые ежегодно, даже в существующих реалиях, закладываются на приобретение этого жилья и предоставление его отдельным категориям граждан, можно было бы использовать на субсидирование аренды, и тогда большее количество граждан могло бы улучшить свои жилищные условия в моменте. Только нужно, чтобы, конечно, эти условия не задваивались, чтобы бюджет два раза не тратился, как, например, я сказал, на Дальнем Востоке (они же включили эти категории). Если человек согласился проживать в арендном жилье, субсидируемом за счет государства, и он считает, что ему тем самым обеспечили жилищные условия, то, наверное, было честно и справедливо, чтобы в очереди на будущую квартиру он уже не стоял. У человека должен быть выбор – ждать или в моменте получить.

Почему эти мысли (и эти мысли уже давно)?.. Простой пример (еще буквально одна минута)...

А.А. ШЕВЧЕНКО

Да, учитывая, что Вы уже сказали раз в пять больше, чем все остальные, одну минуту можно дать.

Д.С. ФИЛИППОВ

Вы же сказали, что можно.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Это очень интересно на самом деле.

Д.С. ФИЛИППОВ

Я честно могу сказать: это все в жизни познается. Вот был период в жизни, когда мне необходимо было вести прием граждан в регионе. И, когда я встречался с отдельными категориями граждан, которые по закону должны были быть обеспечены жильем, я видел, что есть люди, которые действительно в очереди стоят и жилье (по-честному, с учетом возможностей бюджета) получают нескоро. Тем не менее этот человек... Я помню как сейчас, хотя 13 лет прошло... Девушка приходила, она училась в мединституте, подрабатывала в больнице, но жила в условиях, когда у нее душ, туалет на улице (фотографии показывала), она в какой-то хрущобе жила. Не могла она арендовать жилье, ну, просто не могла, а в очереди стояла, числилась 2036-й. И я реально понимал, что очень хочется ей помочь, но нет такой возможности. Но если бы на тот момент была возможность сказать: "Ну, ладно, давай так: мы тебе пять лет будем арендовать жилье за свой счет, а дальше – сама, но тогда с очереди снимаем" – да я уверен, что она согласилась бы! За эти пять лет семью создала бы, окончила бы институт, на работу уже устроилась бы и получила бы возможность снимать жилье дальше сама. И это было бы реальным решением вопроса.

А есть случаи, когда, наоборот, жилье предоставляется, а потом приезжаешь туда, где предоставлено жилье, а там уже этого человека нет, жилье приватизировано, продано и так далее. Решили эту проблему? Да не решили.

Поэтому, уважаемые коллеги, Андрей Анатольевич, надеюсь, что вы разделяете мою точку зрения, нашу точку зрения и вчерашние бурные обсуждения по поводу развития арендного жилья. Мне кажется, те примеры за восемь лет, которые мы показали, говорят о том, что это действительно классный и нужный механизм и он может стать частью большой программы по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Спасибо за внимание. Извините за перебранное время. *(Аплодисменты.)*

А.А. ШЕВЧЕНКО

Аплодисменты сорвал, Денис Сергеевич, не просто так.

Спасибо, Денис Сергеевич.

Мы сейчас узнаем у Вероники Витальевны Мининой, как это, вообще (то, о чем сказал Денис Сергеевич)... Когда одна посудомоечная машина на две комнаты – это уже проблема, да?

Д.С. ФИЛИППОВ

Нет, одна посудомойка на двух студентов.

А.А. ШЕВЧЕНКО

А, на двух студентов. Это проблема уже, да?

Д.С. ФИЛИППОВ

Да, они говорят: "Мы втроем живем, а у нас всего одна посудомоечная машина". Ролик сняли, прислали нам, жалуются. На самом деле шутка, конечно... Нет, то, что они прислали, – правда, но, конечно шутили.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Пожалуйста, Вам слово.

В.В. МИНИНА

Добрый день, уважаемые коллеги, Андрей Анатольевич! Действительно, жизненный доклад у Дениса Сергеевича. И мы – реальный пример, потому что мы, Высшая школа экономики, такой амбициозный, молодой университет, которому чуть больше 30 лет, действительно рискнули и реализовали этот проект.

Буквально несколько слов о нас. Вы знаете, что Высшая школа экономики распложена не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Перми, и мы называем сейчас пятым кампусом онлайн-обучение, учим сегодня студентов онлайн. И, говоря об общежитиях, мы говорим о том, что сегодня крайне остро стоит вопрос предоставления жилья нашим студентам. В Москве 15 общежитий, чуть больше 9 тысяч мест, и этого, надо сказать, недостаточно для 42 тысяч студентов, которых мы сегодня принимаем на учебу в Москве. По программе развития Высшей школы экономики мы

сегодня видим большой тренд на развитие в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде и в Перми. В Москве мы уже ограничены как по учебным площадям, так и по общежитиям.

Мы понимали, что проблему надо решать (с вызовами мы столкнулись, и спасибо партнерам – коллегам из ДОМ.РФ), поэтому проект практически за месяц был реализован. Что это нам дало? Как мы решали вопросы по сегодняшней сервисной модели? У нас в целом модель выглядит так: мы не только размещаем студентов в наших общежитиях, не только в центре размещения студентов, гостинице и апарта-отеле, но и создали свою собственную сервисную службу. То есть студент при поступлении в Высшую школу экономики уже обращается в сервисный центр и сам имеет право выбрать, в какой форме и в каком общежитии (удаленном от здания, где он обучается, либо в близко расположенном) он будет проживать.

Вот проект, который действительно Денис Сергеевич сегодня обозначил.

Какие преимущества? Отмечу, что это важно не только для студентов, но и для родителей и взрослых. Родители благодарят за этот проект, потому что сегодня мы прежде всего обеспечили детям, особенно 300-балльникам, которые поступают к нам со всей страны, спокойное, безопасное и качественное жилье (вот такие комнаты, которые на фотографиях у меня представлены). Более того, сервисные службы и охрана свои. Соседи – среда студенческая. Предоставляется прописка, регистрация (особенно иностранным студентам это важно, сразу мы этим вопросом занимаемся). И сегодня либо можно выбрать место в трехкомнатной квартире (14,5 тыс. рублей) в арендном жилье, либо студент может проживать в однокомнатной студии, которая оборудована электроплитой, посудомоечной машиной, стиральной машиной и так далее – всеми современными бытовыми приборами.

На сегодня у нас дефицит. Даже на вселение в данный дом (мы его называем ДОМ.РФ), в "Level Амурская", мы говорим, сегодня постоянно в листе ожидания – порядка 100 человек.

Поэтому, Денис Сергеевич, для нас с Вами есть поле для дальнейших проектов. И мы с Вероникой Николаевной, надеемся, еще сделаем пару таких проектов.

Вот как выглядит современный дом в проекте жилого комплекса. Мы разговаривали с коллегами, были риски, что это достаточно большой жилой комплекс и как бы студенческая среда может не вписаться в жилой комплекс, но, вы знаете, все живут очень комфортно, спокойно, потому что все это под организованной охраной. Студенты используют всю инфраструктуру города, которая там есть, – от кафе до химчисток и всех бытовых приборов.

Вы знаете, сегодня мы гордимся, что мы первые в этом проекте, но надеюсь, что мы будем продолжать такое творческое решение с ДОМ.РФ. И хочу отметить: то, что Вы сказали, Денис Сергеевич, на самом деле правильно, сегодня мы предлагаем наш проект вместе с вами как образец. И к нам приезжает много представителей вузов. Мы открываем двери и показываем вузам со всей страны. Вопрос стоит только один – действительно, это деньги, арендная плата.

Может быть, у законодателей будет возможность рассмотреть льготу по налогообложению таких образовательных учреждений, потому что мы действительно (спасибо Москве) имеем льготу по налогу на такой образовательный дом. Поэтому здесь тоже совместная программа – и субъекта, и наших партнеров из ДОМ.РФ. Надеюсь на дальнейшее сотрудничество.

Спасибо, коллеги, за внимание.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо.

А вот этот дом находится в Москве?

С МЕСТА

В Москве, в микрорайоне.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Опыт какой хороший у вас! Спасибо Вам.

Сейчас мы узнаем об опыте еще и наших коллег.

Пушкарёв Владимир Александрович, сенатор, член Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию, представитель от исполнительного органа власти Ямало-Ненецкого автономного округа.

Владимир Александрович, пожалуйста, Вам слово.

В.А. ПУШКАРЁВ

Спасибо, Андрей Анатольевич.

Ямало-Ненецкий автономный округ является одним из наиболее трудодефицитных субъектов Российской Федерации. И данная ситуация имеет системный характер. Приоритетными являются задачи привлечения кадров в отрасль промышленности, бюджетную сферу, здравоохранение и образование. И одной из основных проблем привлечения трудовых ресурсов в регион является вопрос обеспечения жильем с учетом того, что средняя обеспеченность жилыми помещениями на душу населения в автономном округе составляет 22,2 кв. метра, а среднероссийский показатель – 28,2 кв. метра.

Высокий спрос на аренду жилых помещений толкает вверх уровень цен. Это еще больше осложняет привлечение в регион специалистов, так как предполагаемая работодателями дельта в заработной плате регионов Центральной России в значительной части тратится на съем жилого помещения, а не на повышение качества жизни и сбережения. При этом большинство специалистов либо рассматривают проживание и работу на Крайнем Севере как временный проект и не заинтересованы в приобретении жилья в собственность, либо на момент приезда в регион не имеют накоплений на первый взнос по ипотеке, как молодые специалисты.

В условиях сокращения численности трудоспособного населения перспектива ближайших лет – межрегиональная конкуренция за персонал будет только возрастать и указанные проблемы только обострятся. На горизонте восьми – десяти лет регион не имеет возможности решить проблему обеспечения жильем за счет использования стандартных механизмов, так как в связи с высокой себестоимостью строительства и относительно малой численностью населения коммерческий интерес частных застройщиков к реализации проектов на территории Ямала весьма ограничен.

С учетом постоянного повышения трудовой мобильности россиян, в том числе и в рамках специализированной программы, которая уже запущена в 14 регионах России, а также тренда на переезд к новому рабочему месту по корпоративным программам

развитие арендного формата жилья как способа повышения конкурентоспособности территорий в борьбе за работника выглядит все более реалистичным и востребованным. Такой формат востребован не только государством, но и предприятиями, которые испытывают серьезный кадровый голод. При этом арендное жилье должно учитывать поколенческий сдвиг и потребительские предпочтения, соответствовать требованиям молодого поколения, запросы которого отличаются от запросов старшего поколения, в связи с чем указанные объекты должны проектироваться и строиться с учетом целевого назначения.

В автономном округе в активной фазе реализация проекта по развитию рынка качественного арендного жилья, необходимого для решения обозначенных выше проблем. Созданный при содействии правительства региона оператор уже управляет более чем 37 тыс. кв. метров арендного жилья. До 2028 года планируется за счет собственных ресурсов увеличить их в 2,5 раза – до 93,5 тыс. кв. метров. Но текущая потребность региона в арендном жилье составляет более 600 тыс. кв. метров. В связи с этим – предложения от региона в проект итоговых рекомендаций.

Первое. Правительству Российской Федерации рассмотреть вопрос о внесении изменений в федеральное законодательство, регулирующие правоотношения в сфере государственно-частного партнерства, в части дополнения перечня объектов концессионных соглашений и соглашений о государственно-частном партнерстве наемными домами.

Второе. Правительству Российской Федерации рассмотреть вопрос распространения программы ДОМ.РФ "Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе" и сопутствующие меры поддержки по участию регионов в программе на субъекты Арктической зоны Российской Федерации.

Третье. Рассмотреть вопрос о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части возможности передачи наемного дома или его части в виде здания, части здания, жилых помещений в нем в аренду юридическим лицам для целей последующего предоставления гражданам по договорам найма, распространения режима наемного дома, наемного жилья на многоквартирные дома, в которых не менее

50 процентов от общей площади жилых помещений (отдельные подъезды, блоки квартир) предназначено для предоставления внаем гражданам.

Спасибо. Доклад окончен.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Владимир Александрович, спасибо Вам большое. Очень интересное сообщение. Я прошу: Вы все свои предложения передайте нам в комитет, пожалуйста.

В.А. ПУШКАРЁВ

Да, мы направили.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Хорошо. Мы с Вами вместе тогда будем отрабатывать.

И вот сейчас с коллегами для Минстроя готовим протокол...

В.А. ПУШКАРЁВ

Хорошо, активно подключимся.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Хорошо. Спасибо.

Это очень важно, потому что проблема, которую вы решаете сегодня, по сути дела, только за свой счет... Я думаю, что здесь и ДОМ.РФ попросим подключиться. Спасибо.

Перевалов Павел Анатольевич, начальник главного управления строительства Тюменской области. Опыт очень интересный.

Павел Анатольевич, пожалуйста.

П.А. ПЕРЕВАЛОВ

Добрый день, уважаемый Андрей Анатольевич, уважаемые сенаторы, уважаемые участники слушаний! Спасибо большое за возможность выступить, поделиться нашим опытом и озвучить предложения.

Отмечу, что в развитие норм федерального законодательства об арендном жилье в Тюменской области принята вся необходимая нормативно-правовая база. И в рамках этой базы и действующих поручений президента страны в регионе реализуется несколько проектов по созданию наемных домов. Так, реализуется (уже в эксплуатационной, если

можно так выразиться, стадии) проект, упомянутый Денисом Сергеевичем, в городе Тобольске, который реализован и продолжает реализовываться при участии как ДОМ.РФ, так и "СИБУР Холдинга" при содействии Правительства Тюменской области. В рамках данного проекта почти 1,5 тысячи квартир в 16 построенных многоквартирных домах предоставлено работникам "СИБУР Холдинга". Регион с 2018 года в отношении таких объектов устанавливает льготную ставку налога на имущество организаций – в размере 0 процентов. И благодаря в том числе этому проект успешно реализуется.

Кроме того, регионом в том же самом городе Тобольске самостоятельно реализуется еще один проект – введен в эксплуатацию многоквартирный (75-квартирный) дом, все жилые помещения в котором приобретены в муниципальную собственность и предоставляются по договорам коммерческого найма, но, отмечу, по ставке арендной платы гораздо ниже рыночной работникам сферы здравоохранения города. Этот проект также признан успешным в первую очередь самими гражданами, которые арендуют в этом доме жилье.

В настоящее время в городе Тюмени, областной столице, реализуется проект по строительству 226-квартирного арендного дома. Этот проект реализуется в рамках заключенного соглашения с ДОМ.РФ. Дом строится по высочайшим стандартам ДОМ.РФ – с современным ремонтом, качественными мебелью, бытовой техникой, то есть со всем тем, о чем сегодня уже говорилось. Дом планируется ввести в эксплуатацию в 2025 году. В данном доме по договорам долевого участия в строительстве квартиры и нежилые помещения будут переданы застройщиком в ДОМ.РФ и в дальнейшем уже будут сдаваться. Мы сейчас совместно с коллегами из ДОМ.РФ прорабатываем все возможные варианты дальнейшего использования помещений в данном доме.

Вместе с тем, несмотря на обозначенные мной успешные проекты, которые реализуются в регионе, широкое применение механизма строительства арендных домов у нас в регионе еще предстоит обеспечить. И здесь ряд основных моментов хотелось бы отметить.

Первое – это заинтересованность застройщиков (опять же то, о чем сегодня уже говорилось). Это связано прежде всего с длительным сроком окупаемости вложений,

невысокой доходностью этого бизнеса по сравнению с прямыми продажами квартир на рынке. Вы знаете, что в последние годы в нашем регионе рынок жилищного строительства испытывает определенный бум. В Тюменской области за пять лет построено почти 10 млн. кв. метров жилья. По итогам прошлого года введен рекордный объем жилья в нашем регионе – почти 2,5 млн. кв. метров, из них 56 процентов – это именно многоквартирные дома. И построенное жилье успешно продается. В прошлом году количество сделок по продаже жилья увеличилось на 40 процентов по сравнению с 2022 годом. В этом году активное строительство продолжается, почти 4 млн. кв. метров многоквартирных домов сейчас находится в стройке. В условиях высокого покупательского спроса, роста цен и быстрой оборачиваемости активов застройщики неохотно вкладываются в строительство наемного жилья.

И в такой ситуации одной из мер, и мы здесь поддерживаем уже высказанную мысль со стороны Ямало-Ненецкого автономного округа, наших северных соседей, наших друзей и партнеров... Здесь мы хотели бы тоже поддержать предложение о дополнении федеральных законов "О концессионных соглашениях" и о государственно-частном партнерстве положениями, предусматривающими возможность строительства наемных домов. На наш взгляд, именно эта мера позволит более активно привлекать сюда инвестиции.

Второе, что хочется отметить, – это то, что в отношении строительства наемных домов социального использования (это еще одно направление) возможности регионального бюджета, конечно, достаточно серьезно ограничены. На текущий момент мы имеем серьезный объем обязательств по обеспечению жильем льготных категорий граждан, состоящих на учете нуждающихся. Это более 14 тысяч семей, для решения жилищной проблемы которых необходимо порядка 50 млрд рублей. Кроме того, имеется достаточно большой объем аварийного жилья, требующего расселения, – порядка 100 тыс. кв. метров. В рамках решения этих задач целесообразно рассмотреть механизм создания арендного жилья некоммерческого и социального использования в качестве одной из мер по обеспечению жильем нуждающихся в нем граждан.

Третье, безусловно, важное, – это то, что на текущий момент необходим ряд мер по стимулированию граждан и региональных предприятий на создание институционального, если можно так выразиться, рынка арендного жилья как альтернативы приобретению жилья в собственность и его получению по традиционной схеме договора социального найма.

В целом хочу сказать о том, что в Тюменской области, как нам кажется, сложились все необходимые условия для апробирования новых подходов к решению жилищных проблем граждан, в том числе и потому, что общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя региона, у нас составляет 31,3 кв. метра. И с учетом обозначенных мной темпов жилищного строительства, а также прироста населения нашего региона предусмотренный указом Президента России показатель в размере 33 кв. метра на человека мы рассчитываем достичь гораздо раньше установленных сроков и готовы к различного рода апробированию новых практик. Спасибо большое.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо.

Действительно, опыт очень интересный, но еще ведь у нас Тюменская область в этом плане впереди планеты всей. И мы смотрели ваш опыт и по строительству в целом, он очень интересен. Так что у вас есть чему поучиться. Ну и (то, о чем Вы сказали) предложения мы обязательно включим в итоговый документ и совместно с Вами, со всеми коллегами будем его отрабатывать. Спасибо Вам большое.

Болгов Антон Павлович, начальник управления строительства и архитектуры Липецкой области – главный архитектор области.

Антон Павлович, пожалуйста, Вам слово.

А.П. БОЛГОВ

Добрый день, уважаемые Андрей Анатольевич, Никита Евгеньевич, уважаемые сенаторы, коллеги! В ноябре 2021 года между администрацией Липецкой области, АО "ДОМ.РФ" и фондом "ДОМ.РФ" было заключено соглашение о сотрудничестве, одним из предметов которого являлось жилищное строительство, в том числе в

направлении аренды для граждан на территории Липецкой области. Строительство арендного дома получило статус масштабного инвестиционного проекта с возможностью получения земельного участка, необходимого для реализации проекта, без торгов. Для этого в августе 2022 года были внесены изменения в закон Липецкой области. Основным критерий, обозначенный в законе, – общая площадь жилых помещений должна составлять не менее 5 тыс. кв. метров при условии передачи не менее 40 процентов от общей площади жилых помещений в таких домах для формирования рынка арендного жилья в рамках реализации соглашения, заключенного с АО "ДОМ.РФ". Такой договор аренды земельного участка, площадь которого составила более 1 гектара, был подписан между областью и застройщиком будущего арендного дома в 2022 году.

В рамках данного проекта на территории города Липецка в настоящий момент у нас возводится жилой комплекс площадью 25 тыс. кв. метров, состоящий из 329 квартир. Это два многоквартирных дома, один из них планируется полностью использовать как раз под арендное жилье. Для арендаторов будут доступны 139 квартир в 19-этажном доме: 67 однокомнатных, 67 двухкомнатных квартир, пять трехкомнатных квартир предусматривается в этом доме (общая площадь – более 6 тыс. кв. метров), с современной отделкой, с новой мебелью, с широким спектром дополнительных услуг. Ввод этого дома у нас планируется в 2025 году.

Стоит отметить большую поддержку Министра России. Большое спасибо. В текущем году мы начали работы по реализации программы "Стимул" по строительству дороги в границах территории реализации данного арендного дома. Также дом в Липецке строится у нас на основе проекта – победителя конкурса дизайн-проектов стандартного жилья и жилой застройки, проведенного фондом "ДОМ.РФ".

Важной составляющей для региона, конечно, является и предоставление жилья в арендном доме по социальному найму. Для определенных групп населения будет реализована возможность снижения стоимости жилья с частичной компенсацией, не за полную стоимость. Таких семей в нашей области более 3 тысяч.

Правительством Липецкой области также поддержана инициатива АО "ДОМ.РФ" о введении льготы по налогу на имущество для оператора арендного дома. Необходимые изменения внесены в закон Липецкой области в части налога на имущество организаций.

Ну и не хочется, конечно, повторяться о тех проблемах, которые уже озвучили (я думаю, что по всей стране они одинаковые). Конечно, это связано и с долгосрочным периодом окупаемости таких проектов, и, скажем так, не особым интересом самих застройщиков реализовывать такие проекты. Но Липецкая область готова продолжать дальше реализацию данного проекта в этом направлении. Большое спасибо за внимание. Доклад окончен.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Спасибо, Антон Павлович.

Тоже опыт очень интересный. Предложения вместе с Вами будем отрабатывать, учитывая, что очень важным было мнение именно вас, коллег, которые сегодня на местах реализуют все эти проекты. Несмотря на все вопросы, все проблемы, о которых Вы говорите (и окупаемость там составляет 35–50 лет, условно, и многие другие вопросы), тем не менее вы нашли в себе силы и возможности, самое главное – смотрите в будущее. Это очень важно. Спасибо вам, коллеги.

Хочу предоставить слово Косаревой Надежде Борисовне, президенту Фонда "Институт экономики города".

Надежда Борисовна, пожалуйста, Вам слово.

Н.Б. КОСАРЕВА

Добрый день, уважаемые коллеги! Я выступаю уже в конце нашего совещания и, конечно, постараюсь не повторяться.

Во-первых, скажу, что я на 99,9 процента в периоде согласна со всем, что было сказано до меня. И, действительно, в целом можно сказать, что, несмотря на то что, конечно, тему арендного жилья на любых площадках мы обсуждаем лет 15 минимум и в 2014 году был принят первый закон о внесении поправок в Жилищный кодекс (а он еще обсуждался лет пять до того), сегодня объективные причины препятствуют реализации всех наших желаний и планов (и об этом тоже сегодня говорилось). Но все, что

происходит (а происходит немало), я бы сказала, происходит вопреки этим объективным причинам. И все – конечно, и ДОМ.РФ, и регионы – стараются в меру своих сил и возможностей создавать условия для развития арендного жилья.

Хочу просто еще добавить к одной из объективных причин неработающей экономики арендного жилищного фонда конкуренцию с теневым рынком, гражданами, которые не платят налоги (а со всего, что делают ДОМ.РФ и другие, надо налоги платить), которые не понесли инвестиционных расходов в основном, потому что получили жилье в ходе приватизации бесплатно и, значит, им не нужно компенсировать свои инвестиционные расходы. Все-таки действительно, по разным оценкам... 10–12 процентов жилищного фонда – неважно, никто не знает, сколько сдается, сдается много. Поэтому все-таки давление теневого рынка на цену аренды огромное. С ней очень сложно конкурировать. Это еще одна объективная причина.

Но все-таки мне кажется... Вот сейчас новые национальные цели поставлены президентом, и даже цель построить 120 млн кв. метров как бы тихо ушла куда-то, но осталась цель – 33 кв. метра на человека в среднем по стране к 2030 году. А все равно, куда ни глянь, ввод жилья должен быть соответствующим. Может, не 120 млн кв. метров, но по крайней мере не ниже 105–110 млн кв. метров в год. И спрос, если он сейчас еще не будет поддерживаться льготной ипотекой... Я всегда была противницей (всем известна моя позиция) этой общей льготной ипотеки на первичном рынке, которая привела к огромной проблеме – снижения доступности жилья, потому что повысились цены на жилье. Сейчас ее не будет – и что? Как нам поддерживать этот спрос? Нам надо обеспечивать новый спрос на рынке жилья. А новый спрос – это тех групп населения, кому были недоступны ипотека и приобретение в собственность, но кто с помощью государственной поддержки может снимать жилье.

Да, коммерческая аренда будет развиваться по мере создания экономических условий, а вот доступная аренда, которая пестуется государством, просто необходима, и она поддерживается в любой стране мира. Кроме цели в 33 кв. метра на человека сейчас обозначена национальная цель – повышение качества среды в опорных населенных пунктах на 30 процентов к 2030 году. 2 тысячи населенных пунктов – извините, это... Ну,

я не знаю, что конкретно сделают опорные пункты, но у нас городов 1117, по-моему, если я не ошибаюсь. Значит, это все города, считайте. Повысить качество на 30 процентов... Повышение качества среды всегда влечет за собой повышение цен на недвижимость, повышение капитализации на этих территориях, в том числе если КРТ будет на этих территориях производится. А значит, всегда будет за бортом оставаться огромная группа населения (30–40–50 процентов), которое в рыночных отношениях не может участвовать, и все оно будет на краю вот этой дифференциации по обеспеченности жильем. Показатель в 33 кв. метра будет обеспечиваться за счет тех, у кого 100 или 200 кв. метров, и будут те, у кого 8–9–10 кв. метров и кто стоит в очереди 20 лет. То есть, понимаете, все эти цели все равно влекут за собой более детальное рассмотрение этих процессов, изнутри, а не просто какие-то средние цифры по больнице.

Например, наше замечательное, богатое государство раздает обещания отдать по социальному найму (то есть на следующий день можно приватизировать) жилье всем очередникам, всем раздать в собственность квартиры при переселении из аварийного фонда. А если мы такие богатые, почему у нас в очереди 20 лет люди стоят?

Может быть, все-таки надо выполнять функцию социального государства по обеспечению людей жильем для проживания, а не капиталом в виде жилья, предоставляемого в собственность? И тогда у нас будет формироваться вот этот наемный фонд, который сегодня будет использоваться для решения жилищной проблемы конкретной семьи. Завтра она станет работать, у нее появятся доходы – она пойдет на рынок и купит жилье. А квартира осталась в этом фонде, ее предоставили другой семье для решения конкретной проблемы. То есть вот этот принцип социального найма жилья, которое на следующий день можно приватизировать, – я понимаю, что политически это звучит ужасно. К этой теме возвращались 100 раз и сказали: больше к ней не возвращаемся. Ну, хорошо, давайте теперь другой договор – найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, как написано в Жилищном кодексе (в просторечии – договор некоммерческого найма).

И в конце хочу добавить несколько конкретных предложений, которые сегодня не прозвучали.

Это внесение изменений в классификатор видов разрешенного использования для ПЗЗ, который утверждается Минэкономразвития. Эту тему уже много лет лоббирует Клуб инвесторов Москвы (Добрый день! Я ваше предложение везде озвучиваю) – по поводу того, что сегодня нет в классификаторе такого вида разрешенного использования земельного участка, как создание наемного дома, и поэтому очень трудно органам публичной власти отследить и сказать: вот здесь мы хотим наемный дом... А никто не может установить даже такого правила, потому что нет такого вида в классификаторе.

Еще одна тема – это имущественный налоговый вычет. Тоже вместе с ДОМ.РФ мы говорим об этом лет 10. У нас есть налоговый вычет при приобретении жилья и при оплате процентов по ипотеке. А почему у нас тогда нет налогового вычета при найме жилья, при его оплате? Пусть это будет при долгосрочном найме, только на срок более года.

Но, между прочим, у нас выпадающие доходы бюджетов по этому имущественному найму (эти оценки мы делали уже года четыре назад) были 300 млрд рублей в год. 300 млрд рублей в год! И мы их раздаем всем, без учета доходов населения, и самым богатым (деньги к деньгам). Но почему бы нам все-таки не дать такой имущественный налоговый вычет семьям, которые снимают жилье, поскольку им недоступна ипотека?

И самая последняя тема – это КРТ. Сейчас в Градостроительном кодексе предусмотрели, что в решении о КРТ орган публичной власти может предусмотреть создание наемного дома на этой территории. Но, сколько решений мы смотрели, ни один муниципалитет пока такого решения не предусмотрел. Вот ДОМ.РФ, я так понимаю, занимается темой КРТ на федеральных землях – может быть, хотя бы ДОМ.РФ в рамках решений правительства по реализации проектов КРТ будет предусматривать необходимость создания таких домов. Мне кажется, это тоже было бы полезным. Спасибо больше за внимание.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Надежда Борисовна, спасибо Вам большое. Как всегда, очень интересно, по существу.

Уважаемые коллеги, все записавшиеся выступили. Мы работаем уже час 45 минут.

Коллеги, есть желающие выступить по этому вопросу? Но только прошу не повторяться. Есть какие-то предложения или будем завершать? Тишина. Значит, будем завершать, коллеги, да? Я правильно понимаю вас? Я воспользуюсь правом ведущего и буду считать, что это как... Я тогда буквально несколько минут займу.

Уважаемые коллеги! Во-первых, всем огромное спасибо за сегодняшние парламентские слушания. Действительно, вот Надежда Борисовна такую вещь сказала – что мы обсуждаем уже... по крайней мере мы с ней обсуждаем почти 10 лет только на этой площадке, с коллегами из ДОМ.РФ – то же самое.

И правильно то же самое коллеги сказали – что, с одной стороны, кажется, что ничего не двигается, на самом деле это не так. Если вспомнить то, что было 10 лет назад и чуть больше, то, конечно, это немножко разные истории. И если мы сегодня говорим о чем-то как о свершившемся, то раньше мы об этом могли только думать, планировать это и так далее.

Сегодня есть реальные проекты. Во-первых, конечно, это проект ДОМ.РФ. Денис Сергеевич, спасибо Вам. Мы, наш комитет, с вашей компанией "ДОМ.РФ" работаем на постоянной основе, поэтому у нас такая взаимосвязь с Минстроем. И сегодня есть очень удачные проекты в городах. Да, они пока, конечно, к сожалению, единичные. Мы понимаем, сегодня это реализуется прежде всего в тех субъектах, где высокая бюджетная обеспеченность (если мы говорим про коллег). Но, с другой стороны, там, где не очень высокая бюджетная обеспеченность, все равно есть сегодня пилотные проекты. И главы субъектов, коллеги из бизнеса идут на такие проекты.

По итогам проведения наших сегодняшних парламентских слушаний мы подготовим итоговый документ. Коллеги, если есть что-то еще (кто-то, может быть, не высказался, не успел), просьба в течение пяти – семи дней направить сюда предложения. Мы подготовим итоговый документ и после его подготовки, коллеги, начнем с реализации того, что сегодня говорил Минстрой. Мы будем встречаться на площадке, коллеги, вместе с вами, постоянно на обратной связи. Я думаю, что в любом случае это очень полезное обсуждение, без него ничего не бывает. И, действительно, так быстро проблему, которая

копилась годами, мы не решим. Но мы ее решаем, и она обязательно будет решена (как раз то, о чем мы сейчас говорили).

Коллеги, еще раз всем огромное спасибо. И до новых встреч!
