

**Заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему «Формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода: законодательные и правоприменительные аспекты»**

30 июня 2016 года  
15:00

ул. Б.Дмитровка, дом 26,  
зал № 700

---

**Порядок проведения заседания**

**Регламент:**

Вступительное слово – 10 минут

Доклады – 10 минут

Выступления – до 7 минут

**Вступительное слово:**

**Карелова Галина Николаевна** – заместитель Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (председатель Совета)

**Доклады:**

**Чернецкий Аркадий Михайлович** – первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера

Тема **"Итоги мониторинга правоприменительной практики органов государственной и муниципальной власти по формированию рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, проведенного в рамках подготовки к заседанию Совета"** (название рабочее)

**Бетин Олег Иванович** – заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Тема **"Формирование рынка арендного жилья на современном этапе и перспективы его развития для граждан, имеющих невысокий уровень доходов"**

**Плутник Александр Альбертович** – генеральный директор акционерного общества "АИЖК"

Тема **"Потенциал развития рынка арендного жилья"** (15 минут)

**Талалыкин Владимир Михайлович** – первый заместитель генерального директора государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Тема **"Об отдельных аспектах новых механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда"**

## **Выступления:**

**Широков Андрей Вячеславович** – председатель Комитета торгово-промышленной палаты Российской Федерации по предпринимательству в сфере жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса

**Тема "Почему у нас нет арендного жилья?"**

**Вахрин Вячеслав Михайлович** – заместитель Губернатора Тюменской области

**Тема: "О необходимости изменения подходов к внедрению института наемных домов"**

**Кокарев Игорь Святославович** – заместитель председателя Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга

**Тема "Опыт и варианты решения проблемы формирования наемного жилищного фонда в моносубъектах"**

**Бариев Марат Мансурович** – первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по физической культуре, спорту и делам молодежи

**Тема "Об опыте регионов в решении жилищных проблем молодых семей"**

**Смоленский Руслан Владимирович** – заместитель Губернатора Калужской области

**Тема: «О реализации проектов строительства арендного жилья на территории Калужской области»**

**Родин Егор Владимирович** – заместитель председателя Государственного Совета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре

**Тема: «Арендное жилье в Республике Башкортостан: системный подход и региональные аспекты»**

**Бурганов Рафис Тимерханович** – депутат Государственного Совета Республики Татарстан

**Тема "О реализации в Республике Татарстан программ строительства некоммерческого жилья. Проблемы формирования рынка доступного арендного жилья"**

**Малышев Эдуард Анатольевич** – генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «СберСтройИнвест»(Калужская область)

**Тема «Перспектива развития рынка арендного жилья. Инвестиции в арендное жилье – дополнительное пенсионное обеспечение»**

**Чепель Евгений Станиславович** – генеральный директор открытого акционерного общества "Ипотечное агентство Югры" (Ханты – Мансийский автономный округ)

**Тема: "Формирование рынка арендного жилья в Югре"**

**Дополнительные выступления (по записи):**

**Пилипешин Николай Анатольевич** – председатель некоммерческой организации

«Союз лиц по сохранению и развитию молодежных жилых комплексов» (Союз МЖК)

**Заключительное слово:**

**Карелова Галина Николаевна**—заместитель Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (председатель Совета)

**Принятие итогового Решения** заседания Совета на тему «Формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода: законодательные и правоприменительные аспекты»

**Утверждение темы заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на период осенней сессии 2016 года:**

**Карелова Галина Николаевна**—заместитель Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (председатель Совета)

**Предлагаемая тема "Создание условий для строительства жилья экономического класса. Реализация Федеральной целевой программы "Жилище" на 2015-2020 годы**

**Стенограмма заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на тему "Формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода: законодательные и правоприменительные аспекты"**

30 июня 2016 года

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Уважаемые коллеги, добрый день! Мы сегодня проводим очередное заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации. Я очень признательно вам за то, что вы откликнулись на наше предложение принять участие в работе нашего совета. Особенно слова большой признательности представителям регионов, ибо обсуждать темы нашего совета, любые, какие бы мы не выносили, очень трудно, да и просто невозможно, поскольку Совет Федерации позиционирует себя, собственно, так и является по сути, по факту – палатой регионов. Поэтому то, что мы обсуждаем, какую бы проблему не выносили, мы обязательно пытаемся делать так, чтобы в обсуждении активно принимали участие представители регионов.

Что касается работы нашего совета, в этой части у нас все в целом отлажено, нет практически каких-то проблем с приглашением. Регионы хотели бы принимать участие в гораздо большем составе, но возможности нашей аудитории не позволяют

это делать. Но тем не менее по тем темам, которые вызывают широкий интерес, являются резонансными, мы будем делать и в более широком формате.

Сегодня темой нашего совета является формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. И мы хотели бы обсудить как законодательные аспекты, так и правоприменительную практику.

До проведения совета по этой теме была проведена большая мониторинговая работа, о которой сегодня Аркадий Михайлович Чернецкий сделает доклад, и этот материал обобщит.

Я напоминаю, Аркадий Михайлович – первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера. И по сути дела вся подготовка сегодняшнего заседания, да и всех других заседаний, ведется как раз Аркадием Михайловичем Чернецким. За что я хочу поблагодарить, поскольку эта работа непростая. И мониторинг, который был проведен к заседанию совета, шел во всех регионах, и 72 региона нам дали свои материалы. Поэтому сегодня мы можем обсуждать на примере на обобщении опыта работы не 10–15 регионов, что тоже является большой ценностью и важным материалом всегда для обсуждения. Это серьезный аналитический доклад, как мы полагаем, который сделает Аркадий Михайлович.

Также я признательна за участие, практически постоянное, в работе нашего совета Олега Ивановича Бетина, заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Олег Иванович будет делать сегодня доклад.

И также один из основных докладов будет делать Александр Альбертович Плутник, генеральный директор акционерного общества "АИЖК". Также спасибо огромное.

Я не буду всех презентовать заранее. Я надеюсь, что сегодня программа будет насыщенной, у вас на руках. Хочу отметить, что желающих выступить очень много. Если у нас традиционно заседания совета идут полтора-два часа, то мы полагаем, что сегодня это время будет несколько большим.

Поэтому я начну вести совет, а завершит Аркадий Михайлович Чернецкий, потому что мы видим, что в то время, которое мы заранее планировали, не уложимся. Нам очень важно, что в работе совета сегодня будут принимать участие и бизнес, и представители экспертного сообщества, науки, представители общественных организаций, саморегулируемых организаций, это очень важно для того, чтобы иметь объемную оценку той работы, которая проводится по этой теме, и вместе выработать те предложения, которые могут эту ситуацию, реально сложившуюся, улучшить.

Что касается сути проблемы. Безусловно, формирование рынка арендного жилья, развитие некоммерческого жилищного фонда – это один из серьезных механизмов, с помощью которого можно снять остроту решения жилищной проблемы. Тема для нас не новая, и для тех, кто сегодня участвует в работе нашего совета тоже не новая. Вы знаете, что четыре года работа уже в этом направлении ведется и, безусловно, нам бы хотелось именно подвести итоги, я уже сказала об аналитической оценке правоприменительной практике за этот период времени.

Итоги четырехлетней работы по созданию в регионах и в целом в стране законодательной базы показывают, что здесь есть определенные результаты, и

законодательная база отчасти, как мы считаем... ну а когда принимали, мы полагали, что она в целом достаточна для того, чтобы стимулировать развитие или создание рынка арендного жилья, рассчитанного на граждан с невысоким уровнем доходов.

Отмечу, что за прошедшие годы в России на федеральном уровне было принято немало правовых и нормативных актов, нацеленного на развитие этого сегмента жилищного рынка. В числе ключевых документов можно назвать поправки в Жилищный кодекс, которыми регулируются отношения в сфере найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Это закон, по сути, определил основы развития рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда в нашей стране.

Как вы знаете, принята госпрограмма по обеспечению доступным и комфортным жильем граждан России, в рамках которой действует подпрограмма, ориентированная на стимулирование строительства доступного арендного жилья. Принят также ряд важных распоряжений и постановлений Правительства России.

Тем не менее все эти важные шаги, к сожалению, не дали ожидаемого эффекта. Рынок арендного жилья в России развивается низкими темпами, исключение составляют отдельные регионы. И хочу отметить успехи Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Кстати, мы вчера на пленарном заседании Совета Федерации слушали опыт работы этого региона, и на профильном комитете в том числе звучал опыт этого региона по решению данной проблемы. Есть серьезные успехи в Магаданской области, Чувашской Республике, Республике Татарстан и Санкт-Петербурге. По подсчетам экспертов доля жилья для сдачи в наем составляет пока что доли процента от общего объема жилья, вводимого в целом в стране. В этой части, конечно, нам важно, как решают эту проблему регионы.

В регионах (также по рекомендации и федеральных органов власти, и в целом сами субъекты двигаются в этом направлении активно) были приняты соответствующие региональные программы, и эти программы приняты более чем в 60 субъектах Российской Федерации. При этом в 40 регионах такое жилье пока что практически не вводится, но хотя бы есть программы. Мы полагаем, что экономические трудности, которые сегодня мы все переживаем и каждый регион, сказываются, и есть, безусловно, объективные причины для того, что в целом ряде регионов эти программы, по сути дела, приняты, но реализация их не начата. Это говорит о том, что не до конца еще и проработаны конкретные механизмы стимулирования строительства и эксплуатации арендного жилья. Причин много и не буду все называть, я думаю, что вы это сделаете в своих выступлениях и выступят представители наших федеральных структур, все это прозвучит. Но тем не менее хотела бы отметить, что для создания в России эффективного цивилизованного рынка найма и аренды жилья необходимо немедленно принимать серьезные организационные и финансовые меры для того, чтобы столкнуть решение проблемы с мертвой точки.

Считаю целесообразным обсудить сегодня предложения по внедрению в регионах специальных условий налогообложения для застройщиков, осуществляющих строительство жилья в наем. Необходимо разработать меры по удешевлению стоимости строительства такого жилья. Тема у нас не раз звучала и на заседаниях профильного комитета. Это можно сделать за счет широкого предоставления застройщикам земельных участков с уже готовой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Необходимо также снижать

процентные ставки по банковским кредитам для инвесторов и застройщиков, которые осуществляют именно проекты в этой сфере. Эффективным решением могло бы стать установление госгарантий при кредитовании таких застройщиков и инвесторов. И также – мы полагаем, сегодня прозвучит, и мы продолжим эту работу – важно изучать лучший опыт, инновационный опыт регионов в этой сфере и распространять его по всей стране.

Уважаемые коллеги, я рассчитываю, что сегодня не только прозвучит хороший анализ – прозвучат и предложения, рекомендации, которые будут направлены на стимулирование развития рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда. Эти предложения будут учтены в решении. Пока мы подготовили, как обычно, и прежде всего те, кто готовил это заседание совета, проект, я думаю, что вы ознакомились, и мы дополним этот документ. Я надеюсь, что у нас пройдет плодотворная дискуссия; по крайней мере, состав аудитории сегодня позволяет надеяться, что эта дискуссия будет по делу. Нам не столь важно сегодня искать виноватых и заниматься только поиском причин, почему не получается. Я думаю, что многое уже проанализировано в каждой структуре и в каждом регионе. Важно, безусловно, в первую очередь, сосредоточиться на предложениях, что делать, как эту проблему решать и решать гораздо успешнее.

Уважаемые коллеги, мы предлагаем сегодня по регламенту доклады 10–12 минут максимум, поскольку у нас ряд докладчиков просили время чуть больше 10 минут, выступления до семи минут.

Принимается такое предложение по регламенту? Иначе мы не успеем всех заслушать. Если вы согласны, уважаемые коллеги, не будем терять время, начнем работу, если нет замечаний. Нет, да? И по повестке, и по предложениям. Если будет желание у кого-то выступить, как обычно, вы делаете записочку, и я думаю, что будем пытаться хотя бы в режиме минуты-двух дать возможность тем, у кого есть предложения, их высказать.

Итак, уважаемые коллеги, с большим удовольствием предоставляю слово Аркадию Михайловичу Чернецкому.

### **А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Уважаемые коллеги! В концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации в качестве стратегической цели государственной жилищной политики названо обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объемов комфортного жилищного фонда потребностям населения.

Для разных групп населения государственная жилищная политика строится по-разному. Последние 20 лет основной формой решения своих жилищных проблем у граждан являлось приобретение жилья в собственность. Альтернативой длительному накоплению средств на приобретение жилья может стать предоставление арендного жилья. Развитие рынка арендного жилья позволит оживить инвестиционную активность в реальном секторе экономики, будет способствовать его интеграции с финансовыми институтами, обеспечит переход имущества к наиболее эффективному собственнику.

Неслучайно, что проблемы формирования арендного жилищного фонда в России поднимались на заседании Госсовета в мае 2016 года.

В большинстве стран мира существует арендное жилье. В Швейцарии этого

жилья – 70 процентов, в Германии – 57, в США – около 50, в Нидерландах – 46, в Швеции – 40, во Франции – 36 процентов, в Англии – около 30, в Италии – 20 процентов. Большая часть арендного жилья представляет собой социальное жилье, то есть жилье существенно дешевле обычного, снимаемого на свободном рынке. Арендодателями такого жилья выступают не только государство и муниципалитеты, но и общественные организации, физические и юридические лица.

О формировании фонда арендного жилья и проблемах, существующих в этом секторе экономики, мы с вами сегодня и будем говорить.

В рамках подготовки к заседанию Совета мы направили запросы в федеральные органы исполнительной власти, а также в субъекты Российской Федерации и на основании полученных ответов провели мониторинг правоприменительной практики в 73 субъектах Российской Федерации по реализации указа Президента № 600 в части исполнения пункта "д", части 2, согласно которому Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации было поручено до января 2013 года обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов.

Коротко итоги мониторинга. Объем ввода арендного жилья в Российской Федерации по состоянию на 1 апреля 2016 года составляет 1,007 млн. кв. метров, то есть чуть больше 1 млн. кв. метров. При этом в 40 субъектах Российской Федерации не было введено ни одного метра арендного жилья. По отношению к общей площади вводимых жилых помещений в многоквартирных домах доля ввода наемного жилья составила в 2014 году 0,45 процента (при плановом значении 2 процента), в 2015 году – 0,16 процента (при плановом значении 3,8 процента), в 2017 году показатель составляет 7,4, а в 2020 году должен быть 9,4 процента. В то же время в 2014–2015 годах были достигнуты рекордные показатели по строительству жилья в целом. Так, так за 2014 год было введено 84 млн. кв. метров, в 2015 – 85 млн. кв. метров.

Можно сделать вывод, что неисполнение планового показателя по вводу наемного жилья наблюдается на фоне превышения фактического ввода в эти годы над плановым. Полагаю, что данная ситуация обусловлена, в первую очередь, следующими факторами: отсутствием механизмов стимулирования и контроля деятельности субъектов Федерации по развитию рынка доступного арендного жилья и отсутствием механизмов стимулирования участников строительного рынка к строительству жилья для граждан с низким уровнем доходов.

Какие в этих условиях могут быть механизмы решения поставленных проблем? Одним из вариантов, подчеркиваю, может быть рассмотрение возможностей использования в одном многоквартирном доме жилых помещений по различным договорам. Это даст возможность использовать уже построенные и непроданные дома в форме арендного жилья. Я могу сказать, что сегодня по крайней мере в крупных городах остатки непроданного жилья достаточно большие.

Я понимаю, что данные предложения не соответствуют классической концепции наемного дома, и это приведет к достаточно сложной системе управления таким домом. Но решение вопроса о формировании арендного жилищного фонда в современных условиях только за счет возведения новых объектов сегодня выглядит проблематично.

Обращаю ваше внимание, коллеги, на ряд предложений, которые мы получили от субъектов Российской Федерации.

Парламент Республики Северная Осетия – Алания предложил вовлечь в программы по развитию некоммерческого жилищного фонда неиспользуемые здания, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Дума городского округа, город Чита, предлагает расширить полномочия органов местного самоуправления в области определения условий использования жилых помещений как по коммерческому, так и по некоммерческому использованию.

Ярославская область предлагает разрешить застройщикам продажу жилых помещений в наемных домах в размере 50 процентов, что повысит инвестиционную привлекательность этого вида бизнеса.

Также интересно предложение ассоциации межрегионального социально-экономического взаимодействия, Центральный федеральный округ. Оно выдвинуто в рамках подготовки к заседанию Госсовета Российской Федерации о формировании арендной жилой площади в качестве основной профилирующей функции при строительстве многофункциональных комплексов, сочетающих в себе две и более функции, предположим, офисная торговля. Такое предложение позволит повысить инвестиционную привлекательность проекта, ускорить срок окупаемости, уменьшить риск за счет инвестирования в различные виды деятельности, обеспечит рост ввода объемов арендного жилья.

Я надеюсь, вы понимаете, что это предложения для рассмотрения. Сегодня мы не можем с полной определенностью говорить, насколько эти предложения реальны. На первый взгляд, они кажутся достаточно правильными предложениями, но должен быть сделан анализ, то есть мы не должны сидеть и просто констатировать, что у нас не выполняются какие-то серьезные решения.

Одним словом, возможность изменения статьи 9116 Жилищного кодекса Российской Федерации рассматривается во многих субъектах Федерации как некий выход из создавшегося достаточно сложного положения.

Уже здесь говорила Галина Николаевна о том, что у нас в 40 субъектах Российской Федерации не было введено ни одного метра арендного жилья. При этом в Южном федеральном округе из шести субъектов в пяти не построено ни одного квадратного метра.

Тут есть еще один момент, который я бы хотел отметить. Официальные показатели объемов арендного жилья касаются общего объема вводимого как коммерческого, так и некоммерческого арендного жилья без их разделения.

Исходя из этого, сделать сегодня вывод об объеме ввода в действие некоммерческого жилья вообще представляется достаточно проблематичным.

Здесь, я думаю, надо прислушаться к мнению Ханты-Мансийского автономного округа, который предлагает необходимость введения в муниципальном реестре наемных домов, который ведется органами местного самоуправления, отдельного учета наемных домов коммерческого использования и наемных домов социального использования.

Следующий момент, который я бы хотел отразить, это степень подготовки нормативной базы, необходимой для реализации федерального закона № 217-ФЗ.

Федеральным законом № 217-ФЗ был определен перечень федеральной и региональной нормативно-правовой базы, необходимой для формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда.

Региональным стратегическим документом, определяющим основные мероприятия по формированию рынка арендного жилья, являются региональные

программы развития.

По данным Минстроя России, в настоящее время такие программы приняты в 62 субъектах Российской Федерации. Финансирование региональных программ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации.

Приведу два примера, которые наглядно показывают финансовые возможности различных регионов. Ярославская область планирует выделить из регионального бюджета в 2016 году 12 млн. рублей, в 2017 году – 10 млн. рублей. В Ханты-Мансийском автономном округе запланирована стоимость строительства арендных домов – 1,7 миллиарда, в 2016 году профинансировано 1,3 миллиарда. То есть вот такая палитра, такой разброс. Но думаю, что большинство субъектов сегодня находятся в положении ближе к положению Ярославской области, нежели Ханты-Мансийского округа.

Анализ направленных обращений субъектам Российской Федерации показал, что в большинстве из них разработана и принята требуемая нормативная база, но источники финансирования для реализации мероприятий в этой сфере не предусматриваются. Выход из сложившейся ситуации видится в поиске иных инструментов долгосрочного финансирования проектов создания фонда арендного жилья, в том числе с привлечением акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию". По представленным данным, в настоящее время прорабатывается вопрос о создании паевых инвестиционных фондов недвижимости, в которых АИЖК выступит в качестве первичного инвестора. Я бы очень хотел, чтобы Александр Альбертович об этой инициативе и об этих возможностях сегодня рассказал подробнее.

Далее хотел бы обратить внимание на степень подготовки нормативной базы со стороны федеральных органов исполнительной власти. Во исполнение федерального закона № 217 Правительством Российской Федерации принят пакет актов, необходимый для его реализации. Однако, несмотря на утверждения Минстроя России о полной готовности нормативной базы, в настоящее время не доработаны некоторые важные положения. В частности, Распоряжение Правительства России № 1556-р "Об утверждении перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода" выполнено не полностью, несмотря на прошедший срок исполнения. Регионы обращают внимание на поручение Минфину России о законодательном закреплении специального налогового режима при строительстве и предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание федеральных органов исполнительной власти на те предложения, которые уже достаточно давно обсуждаются, и что, собственно говоря, ждут наши субъекты от федеральных органов исполнительной власти. Есть предложение создания единых правил по таким позициям, как порядок ценообразования услуг по сдаче жилья в аренду, порядок определения категорий граждан, нуждающихся в предоставлении наемного жилья, критерии определения их нуждаемости и перечень подтверждающих документов, единые требования к наемному жилью, порядок сдачи некоммерческого жилья в коммерческую аренду в случае пониженного спроса, рекомендации по обеспечению эксплуатации объектов арендного жилья с формированием схем арендных экономических отношений. Наверное, было бы разумно какие-то базовые документы

по этому поводу иметь. Вполне возможно, что в каждом субъекте они могли бы быть доработаны.

Третья тема, о которой хотелось бы сегодня поговорить, – это проблемы формирования благоприятного инвестиционного климата для строительства и эксплуатации арендного жилищного фонда. Большинство субъектов, участвовавших в мониторинге, к заседанию совета направили предложения о необходимости формирования условий для привлечения в этот сектор инвестиций. На основе анализа региональных предложений можно выделить некоторые основные направления.

Для создания доступного арендного жилья необходимо применение различных финансовых механизмов, позволяющих снизить стоимость строительства, приобретения и эксплуатации жилья, в том числе применение коллективных инвестиций (это формирование закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости), введение ипотеки для юридических лиц, ну и другие аналогичные меры.

Использование льготного фондирования для финансирования проектов арендного жилья, установление благоприятного налогового климата, предоставление бюджетной поддержки в виде грантов и субсидий, доступное кредитование.

Кстати, на заседании Государственного совета прозвучало предложение о создании специализированного банка для строительной отрасли с возможностью вовлечения средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций, это тоже могло бы стать определенным подспорьем для работы по строительству арендного жилья.

Несомненно, важную роль играет развитие государственно-частного партнерства в этом секторе экономики. При этом, на мой взгляд, необходимо рассмотреть возможность развития ГЧП по следующим направлениям: создание единого оператора арендного жилья, установление возможности заключения соглашения о государственно-частном партнерстве или муниципально-частном партнерстве в отношении жилых помещений арендного жилищного фонда, участие инвесторов в реализации проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства в части строительства наемного жилья, в том числе на земельных участках, принадлежащих застройщику, развитие застроенных территорий и реорганизация неэффективно используемых территорий бывших промышленных зон, в том числе посредством строительства арендного жилищного фонда.

Все вышеуказанные предложения, требующие комплексного совершенствования законодательного регулирования, должны сопровождаться и запуском пилотных строительных проектов – это несомненно.

В настоящий момент для формирования интереса у бизнес-сообществ к этому сектору строительства требуется запуск демонстрационных строительных проектов, направленных и на расширение рыночного сегмента доступного жилищного найма, и у граждан к перспективному способу решения жилищных и трудовых проблем.

Еще одна тема – это разработка механизмов поддержки реального спроса на рынке арендного жилья. Анализ современных условий развития жилищного рынка показывает, что в посткризисный период необходимо развивать рынок найма жилья. Это и возможности для развития трудовой миграции, ипотечное кредитование, риски приобретения жилья в настоящий период, самое главное – новеллы налогового законодательства, предусматривающие изменения ставок по налогу на имущество физических лиц. Все эти факторы оказывают влияние на выбор граждан в пользу

наемного жилья, по крайней мере, могут и должны оказывать.

Согласно данным статистики, потребность в улучшении жилищных условий испытывают 28 миллионов домохозяев, на найм сегодня соглашаются 1,4 миллиона – 5 процентов. В зарубежных странах, где активно развивается мобильный рынок труда, доля наемного труда значительно выше: в США – 35, в Германии – 55.

Основной механизм развития рынка арендного жилья – это проекты строительства жилья эконом-класса с последующим его предоставлением по умеренным ценам. И здесь я тоже хотел бы обратить внимание на те предложения, которые сформулировали наши регионы. Обращаю внимание на качество предложений Республики Башкортостан, Думы городского округа Чита, курганских властей.

Речь идет о субсидировании малоимущих граждан для оплаты аренды или предоставления им некоммерческого жилья, субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье на условиях некоммерческого найма определенным категориям граждан, регулирование уровня арендной платы посредством установления предельного индекса изменения размера платы, введение ограничений на периодичность и размер повышения арендной платы в течение срока договора, установление права арендатора на пролонгацию, а также на досрочное расторжение договора аренды.

Важным направлением в этом сегменте развития является непопулярное сегодня предложение о постепенном переходе от модели предоставления жилья на условиях социального найма, то есть того жилья, которое возможно приватизировать, модели предоставления жилья гражданам, нуждающимся в жилье на условиях некоммерческого найма жилого помещения.

Началом такого перехода, кстати сказать, может стать сегмент переселения граждан из аварийного жилищного фонда, нам в любом случае необходимо продолжать эту программу после срока ее окончания, и мы должны искать разумные выходы из сложившегося положения.

Я понимаю, что это не популярное решение, но анализ вопросов управления жилищным фондом, в том числе вопросов капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, показал, что в России, к сожалению, не сформировался класс собственников жилья самостоятельно, без помощи государства, способного эксплуатировать и содержать жилой фонд. Кроме этого, постоянно продолжающаяся приватизация жилых помещений способствует увеличению теневого рынка арендного жилья.

В заключение несколько вопросов, касающихся финансирования. Предложения по изменению системы финансирования строительства и эксплуатации арендного жилья были направлены практически всеми субъектами Российской Федерации. При этом большинство респондентов говорят о необходимости софинансирования таких проектов за счет средств федерального бюджета, ссылаясь на отсутствие запланированных средств в государственной программе "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

Понимая сложную экономическую ситуацию, сложившуюся сейчас и в стране, и в регионах, мы все-таки внесли данное предложение в итоговое решение. Однако хочу обратить внимание участников на следующее. Государственная программа Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" действительно в составе

подпрограммы: первое – предусматривает основное мероприятие 1.11 – "Содействие формированию рынка доступного арендного жилья". Реализация его запланирована на период с 2013 по 2020 годы. Ожидаемый результат этого мероприятия – формирование жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования для предоставления в наем гражданам, в том числе нуждающимся в улучшении жилищных условий. Однако финансовое обеспечение на реализацию указанного мероприятия в этой государственной программе не предусматривалось изначально. Кроме этого, в составе показателей результативности использования субсидий, предоставляемых субъектам Российской Федерации на реализацию государственной программы, в том числе в рамках федеральной целевой программы жилища на 2015–2020 годы показатели по вводу жилья для цели сдачи в наем отсутствуют. Таким образом, в государственной программе не предусмотрены и механизмы стимулирования и контроля деятельности субъектов Российской Федерации по развитию рынка доступного арендного жилья.

Коллеги, я это все сказал, для того чтобы мы понимали наши реалии. С одной стороны, нам нужно выполнять поставленные задачи, с другой стороны, рассчитывать на то, что появится у нас волшебник и на нас груда денег обрушится, не приходится. Поэтому основной вывод, который можно и нужно делать, наверное, на сегодняшний день – это то, что в сложившейся ситуации актуальным является вопрос разработки действенных механизмов стимулирования участников строительного рынка к строительству жилищного фонда социального использования, в том числе на основе привлечения в отрасль длинных финансовых ресурсов без привлечения дополнительного финансирования за счет средств федерального бюджета. И в этом контексте уместно говорить о выборе наиболее действенных мер, обеспечивающих достижение обозначенных целей, включая серьезные подвижки в законодательстве, в том числе пересмотр некоторых положений законодательства, которые заявлялись как концептуальные нормы. Давайте посмотрим, насколько они все-таки являются концептуальными. Часть из них я сегодня назвал.

В то же время я хочу сказать, что работа над законодательством не исключает необходимость активизировать работу с Правительством по поводу изыскания необходимых ресурсов, для того чтобы была обеспечена поддержка и за счет федерального бюджета на программы строительства арендного жилья, ну и, естественно, регионы от этой проблемы в стороне стоять не могут. Спасибо.

### **Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Аркадий Михайлович. По времени два регламента, но тем не менее я думаю, что без основного доклада, особенно такого содержания, вряд ли можно проводить дискуссию дальше. Спасибо огромное, Аркадий Михайлович.

Уважаемые коллеги, продолжаем доклады. Поскольку у нас совет, не парламентские слушания, то нам важно обменяться мнениями по тем позициям, которые сегодня наши докладчики выдвигают.

Пожалуйста, следующий доклад. Слово предоставляется Бетину Олегу Ивановичу, заместителю нашего профильного министра. Тема – "Формирование рынка арендного жилья на современном этапе и перспективы его развития для граждан, имеющих невысокий уровень доходов".

Пожалуйста, Олег Иванович.

## **О.И. БЕТИН**

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые участники совета, заседания! Тема очень важная для всех регионов и очень сложная. Я бы сказал, на сегодня для многих регионов она и неподъемная. Как заниматься арендным жильем в этих условиях, в которых мы находимся?

Согласно майскому указу Президента № 600, где выставлена задача формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилого фонда, я скажу, Аркадий Михайлович, на федеральном уровне в принципе сформирована вся нормативная база. Есть и указ, есть закон соответствующий и так далее (я прошу слайд показать), где регулирования отношений по найму социального использования определены. Это и постановление Правительства, это приказы Минстроя, порядок установления индексации (плата по договорам найма жилых помещений жилого фонда социального использования), правила возмещения убытков в форме упущенной выгоды для предоставления земельных участков – в общем, в принципе вся нормативная база есть. Можно ее совершенствовать, можно доводить, но работать ничего не мешает.

Я скажу, что в регионы был направлен перечень нормативно-правовых актов, которые нужно принять в регионах, рекомендации по их разработке. Правильно было отмечено, у нас совпадает с вами цифра, что в 62 регионах сегодня такие мероприятия имеются, в 18 регионах они находятся в стадии рассмотрения, а в пяти регионах не разрабатываются, они не видят перспективы в этом направлении. Поэтому в проекте решения есть, что рекомендовать направить туда – это уже все сделано было давно.

Сложнее с чем – с нормативной базой. Говорить нужно, ценообразование и так далее. Этот вопрос ценообразования услуг арендного жилья социального использования есть, и категории граждан определены уже, и типовые формы соглашений, и оператор, единый или неединый, но оператор уже, то же самое, это в позиции прописано. Поэтому нужно будет с учетом местных условий эту нормативную базу просто довести и принять. Сегодня у нас из Новосибирска (они у нас отстающие были) пришло официальное письмо, что они полностью выполнили это задание.

Теперь, в соответствии с планом мероприятий, который был в Минстрое, и рекомендация была рабочей группы, комиссии при Президенте, и предложение сегодняшнего проекта решения, говорится о том, что нам надо наладить учет, сделать официальный учет. Потому что каждый раз мы приводим разные цифры, и они плавают, то больше, то меньше, в общем-то, как отчитаешься. Конечно, эта проблема есть. Но хочу сегодня доложить, что разработан уже проект формы федерального статистического наблюдения и есть соответствующее распоряжение Правительства (на следующем слайде, если кто видит), и отражены формы статистического наблюдения. То есть субъектом отчетности будет Минстрой, в частности, по наемному жилью. Я скажу, что сегодня отрабатывается взаимодействие с регионом. Многие, кто здесь присутствуют, наверное, знают: мы направили письма, кто будет отвечать, какой орган, за эту отчетность, кто персонально будет нести ответственность в электронном виде, чтобы это не в ручном механизме, как исторически сложилось, а на современном уровне эта отчетность была с электронной подписью, и мы имели всю информацию о том, как сегодня ведется работа на местах и, конечно, в центре. Я скажу, что организован ежеквартальный мониторинг был до этого у нас и со всеми регионами в январе – феврале были проведены

соответствующие собеседования, в том числе и по этому вопросу. Вот какие результаты? Если миллион с небольшим на сегодня введено арендного жилья, то мы интересовались, а как программа будет выполняться? Какие планы у регионов сегодня, если их можно определить, на будущий период? Тенденция к росту есть, но она небольшая. Вы знаете, программа не выполнится с этим подходом. Это 2,5 млн. кв. метров до 2020 года должны будут дополнительно ввести регионы с учетом тех предложений, которые они имеют.

По регионам. Ханты-Мансийский автономный округ – лидер. И дальше на диаграмме есть все регионы, которые есть. Москва здесь в золотой середине, хотя масштаб Москвы, того же Магадана, Республики Татарстан, Чувашии совсем иной.

Вопрос возникал еще и такой: скажите, а будет пользоваться это жилье спросом или не будет? Для кого мы будем строить? Вот нам можно строить, а другим нельзя строить.

Я скажу, социологическое исследование такое проведено, заказчиком у нас выступило Агентство ипотечного жилищного кредитования, исполнитель ВЦИОМ. Скажу, что из 23 миллионов семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые были определены, треть – это потенциально готовы рассмотреть наемное жилье. Причем на 90 процентов, как показали опросы, аренда у физических лиц сегодня. Частный сектор сегодня доминирует в предоставлении арендного жилья.

Коммерческая аренда у юридических лиц практически сегодня не развита.

Для стимулирования частных инвестиций в арендное жилье, потому что само по себе это дело не идет, и если идет, то очень сложно... Причем прежде всего востребовано это в крупных городах – Москва, Московская область, Санкт-Петербург и в городах-миллиониках, где мобильность рабочей силы. В других она снижается. И когда рекомендации – дать методику оценки потребности в арендном жилье – я скажу: вот у АИЖК есть сегодня уже образец подхода, ВЦИОМ (исполнитель), который сделал. Можно будет взять эту методику. Александр Альбертович, наверное, поделится с регионами, и можно будет ее использовать для того, чтобы в каждом регионе на месте посмотрели, как оценить реальную потребность – для кого нужна, где нужна, кто будет пользоваться, на каких условиях; исходя из доходов, сколько это надо будет сделать.

Я скажу – для стимулирования частных инвестиций в арендное жилье, была создана Национальная ассоциация участников арендного жилья "НАУРАЖ". Проведен отбор проектов арендных домов для повторного применения. На слайде есть типовые такие картинки. Но знаете, существующие дома для аренды приспособлять не всегда удобно, потому что там несколько иные требования. Поэтому начата разработка типовой проектной документации для трех- и двенадцатиэтажных наемных домов, которые можно именно специализированно (наемные дома) использовать.

И Национальная ассоциация участников арендного жилья сегодня начала реализовывать четыре проекта по реконструкции зданий. Вот говорили о реконструкции существующих зданий, вот к такой приступили на 40 тыс. кв. метров. Но я так понимаю, что это частично совместно с АИЖК будет проект реализовываться. Это Москва и Московская область – 2,8 млрд. рублей цена этого проекта. 600 миллионов уже частного капитала они привлекл, и в Нижнем Новгороде реализуется проект на 5 тыс. кв. метров. Это коттеджный поселок, где аренда не самого социального назначения.

АИЖК (Александр Альбертович будет выступать и расскажет) – сегодня это единый институт. АИЖК и Фонд РЖС объединили. И де-факто и де-юре законы были приняты. Наблюдательный совет утвердил стратегию, где одно из главных направлений станет развитие рынка намного жилья. Теперь это все, конечно, коммерческое жилье. И ассоциация, и все другие на принципах окупаемости. Вопрос возникает – а как сделать, чтобы это было социального использования. Кто будет в этом заинтересован?

Если коммерческое жилье арендное окупается за 15–20 лет, потому что это длинные деньги. Если построить жилье и потом сдавать в аренду, а банкам надо возвращать кредиты, то, наверное, не всегда это удобно с учетом тех затрат и площади квартир, которые там есть, и многих других моментов.

Если мы говорим о том, чтобы это было жилье социального использования, то должен кто-то туда сделать субсидии, финансировать. Когда мы говорим: бесплатное подключение. В отдельных случаях, наверное, можно, но в принципе кто-то за это должен заплатить.

Если мы говорим снизить налоги, правильное предложение, это вообще общепринятая практика, значит, кто-то должен недополучить доходы, где в бюджете заложено. Поэтому здесь должен баланс интересов учитываться, и стимулировать заинтересованность муниципалитетов, регионов в строительстве этого арендного жилья.

Поэтому для стимулирования исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления Минстроем совместно с институтом экономики города, с экспертным сообществом (Надежда Борисовна Косарева здесь присутствует) мы подготовили предложения и внесли их на комиссию по стимулированию жилищного строительства при Президенте.

Расчет был простой. Для выполнения программы нужно было 5 млн. квадратных метров арендного жилья. Здесь должны быть средства инвесторов, кредитные средства и средства бюджетов всех уровней. Примерно так. Из 200 млрд. рублей, что необходимо по средним затратам по стране, 90 миллионов – это средства бюджетов, средства частных инвесторов – 10 и 100 миллиардов – это кредитные источники, банковские.

За счет чего из бюджета взять? Даже было такое рабочее предложение: за счет сокращения объема налоговых вычетов, предоставляемых гражданам при приобретении жилья. Это по оценке института экономики города порядка 60 млрд. рублей.

Но я вам скажу, что... Чтобы это дало? (Следующий слайд, пожалуйста.) Если бы можно было построить где-то 5 млн. квадратных метров, порядка 140 тыс. квартир разной площади, при этом если мы вообще без субсидий, без поддержки бюджетной делаем и на старте деньги вкладываем только банковские, то квартира площадью возьмем 35 квадратных метров, то в месяц за нее надо платить 19 тыс. 200 рублей. Если 50 процентов, как в нашем случае, как в нашем расчетном варианте было, то 9 тыс. 600, менее 10 тыс. рублей. И так далее в зависимости от... 22 метра квартира-студия – 12 тысяч и 6 тысяч в месяц надо платить.

Я скажу те опросы, которые сделаны, показали, что люди воспринимают ежемесячный платеж в пределах 15 тыс. рублей. В Москве это 20–25 тыс. рублей в месяц (это приемлемая сумма). На что люди могут пойти, и квартира может быть востребована.

Я скажу, эти предложения не были приняты, поскольку сегодня сказали: отложено на более поздний период, так скажем.

Можно разные варианты сделать, где и на какой стадии кого поддерживать, но суть такая, если мы будем вносить средства дополнительной поддержки жилья социального использования, то в любом случае кто-то должен платить, потому что при тех процентных ставках кредита мы платим не только за стоимость строительства. Также эксплуатация более 10 лет и до 20 лет будет проходить, надо выплачивать этот процент, который удваивается каждый год, объем платежей.

Поэтому в данном случае надо будет четко себе поставить задачу, если мы хотим строить арендное жилье, оно будет строиться. Есть застройщики, они считают, что можно этим заниматься, бизнес позволяет в этих условиях при той активности покупательной, которая сегодня есть, если бы была большая активность, они, может быть, не пошли бы, но если мы говорим о жилье социального использования, давайте четко себе скажем, что в данном случае надо будет искать источники финансирования и тогда определяться и ставить эту задачу.

Я хотел бы еще сказать, что проект строительства доступного арендного жилья, кроме мегаполисов, о чем я сказал, в зонах развития... Вместе с Александром Альбертовичем мы были на различных совещаниях. Приморский край, объединение "Звезда", там нет людей, а они нужны.

Новое производство, схема строительства арендного жилья (но там 360 млн. рублей Фонд развития Дальнего Востока и Байкальского региона заложил на старте, чтобы взять кредит), определены льготные условия на присоединение и ипотечное кредитование через АИЖК, которое будет. В данном случае там приемлемая цена.

Но те, кто заказывали это строительство жилья, "Роснефть", они не хотели никак давать гарантии, что если не будет полностью заполненное жилье, квартиры построенные, то оплачивают незанятые квартиры за счет своих источников финансирования. Никак это... Но сегодня есть поручение Президента, этот вопрос будет решен.

Хабаровский край, Комсомольск-на-Амуре – приоритет, Президент в Послании сказал. Мы встречались с руководством Хабаровского края. Мне говорят: "У нас там..." Я: "Давайте арендное жилье строить, модель делать". Он говорит: "У нас сейчас там треть свободных квартир. Демография отрицательная, люди уезжают. Нам надо использовать..." Такая же ситуация, я думаю, где отрицательная демография – и в Магадане, и в Мурманске, и в других регионах. Поэтому, может быть, здесь сделать единого оператора, который бы учел это, проработать механизм найма этого жилья и механизм субсидирования посмотреть. Вот в Ульяновской области сейчас медико-биологический центр в городе Димитровграде. Я скажу, мы тоже занимались, модель была представлена, ну и по предприятиям АПК.

А вот то, что здесь говорили о переселении граждан из аварийного жилого фонда... У нас здесь Оксана Николаевна Демченко присутствует, которая руководитель департамента Минстроя, занимается этим вопросом. Порядка 3 млн. кв. метров у них сегодня жилья, в общем, под переселение идет.

Если этот механизм будет определен и источники финансирования под него, то я скажу, что, в общем-то, строительство арендного жилья сдвинется с мертвой точки. Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Олег Иванович. Спасибо огромное.

Уважаемые коллеги, хочу предоставить слово Плутнику Александру Альбертовичу, генеральному директору акционерного общества "АИЖК".

### **А.А. ПЛУТНИК**

Галина Николаевна, добрый день.

Добрый день, уважаемые участники заседания. Вы знаете, Аркадий Михайлович настолько подробно сделал доклад, что, чтобы не отнимать вашего времени, чтобы все успели выступить, я попробую максимально коротко остановиться на тех мерах поддержки, которые мы считаем возможным сейчас применять, и тех законодательных инициативах, которые мы будем просить и членов Совета Федерации, и депутатов, и Правительство, Минстрой поддержать в осеннюю сессию, для того чтобы арендный сектор стал более привлекательным, чем он есть сегодня.

А уж что-то рассказывать руководителям строительных комплексов субъектов, которые здесь присутствуют... Я думаю, что все и так все прекрасно знают, и про выделение земельных участков, и про возможность планирования кварталов. Понятно, что основная проблема – это недостаточность ресурсов или просто их отсутствие сегодня для формирования специального арендного фонда при тех существующих проблемах и социальных обязательствах, которые есть в субъектах.

Все прекрасно знают про то, что арендный фонд – это возможность для молодежи, для повышения мобильности населения, для тех, у кого нет первого взноса на ипотечный кредит, улучшить свои жилищные условия сегодня. Но что мы считаем необходимым сделать для того, чтобы арендный фонд стал развиваться? Прежде всего я имею в виду коммерческую аренду, поскольку, уже если появится коммерческая, она может субсидироваться в том числе и органами власти субъектов, для того чтобы из состава коммерческого фонда какие-то определенные категории граждан могли получать субсидию и иметь возможность арендовать по некоммерческим ставкам этот фонд.

Прежде всего, это, конечно, отсутствие дешевого кредитного ресурса, который сейчас взять нигде. И единственный возможный вариант – это средства населения, которые мы считаем возможным привлечь. Как раз Аркадий Михайлович просил подробно на этом остановиться: это механизм закрытых паевых инвестиционных фондов.

Мы эту практику начнем реализовывать в этом году в Москве. Москва – город с большими инвестиционными возможностями, и мы понимаем, что здесь есть большой спрос на арендное жилье нового качества. Сегодня большой выбор арендных квартир в частном секторе, как это принято говорить, можно снять по любым ставкам квартиру в любом районе города.

Большое наследие советского прошлого – это накопленная доля собственности. Как только граждане получили возможность, все стали приватизировать свою квартиру.

И сегодня многие из них, получив объекты бесплатно (приватизация бесплатная продолжается), имеют возможность сдать, и они не нуждаются в компенсации инвестиционных ресурсов, которые потрачены на формирование этого объекта. Они получают рентный доход от сдачи своей недвижимости в аренду, и таким образом они, конечно, конкурируют по цене с теми продуктами, которые могут быть предоставлены профессиональными участниками рынка. Но по качеству они уже

конкурировать не могут.

Качество того жилья, которое будет строиться именно по арендным проектам, оно совершенно современное, оно отвечает самым последним требованиям по энергоэффективности, комфорту и будет располагаться в привлекательных районах города. Вы знаете, многие еще относятся к термину "арендное жилье" как к чему-то такому, что, если кто-то не может себе позволить собственность, то он думает: "Буду проживать где-то, сниму". Это что-то для людей с невысокими доходами. Но мы посмотрели мировую практику и в странах Западной Европы, в Америке... Например, в Америке 50 процентов людей с высокими доходами всю свою жизнь арендуют жилье. Они имеют такую возможность, живут в разных штатах и снимают... и надежно защищены в силу закона, могут проживать в арендном фонде. И именно такое жилье мы будем создавать с разной площадью квартир и дополнительно защищать в силу договора арендаторов этого жилья.

Как это будет происходить? Механизм будет следующий, что через договоры долевого участия будут приобретены объекты недвижимости и сформирован закрытый паевой инвестиционный фонд, паи которого будут предложены гражданам. Механизм этот известный: помимо процентного дохода пайщик получит рост стоимости своего пая в процессе строительства. Мы сейчас видим для этого подходящий момент. Все вы знаете, что цены на недвижимость находятся далеко не на своих пиковых отметках, как это было еще совсем недавно.

Помимо этого, для того чтобы повысить доход этого ПИФа, мы предлагаем рассмотреть варианты налогового выравнивания в отношении жилья, которое находится в аренде, и жилья, которое находится в собственности. Например, предлагаем рассмотреть возможность налоговых вычетов по арендным платежам. Вы знаете, что есть налоговый вычет по собственности, когда приобретается первое жилье в собственность, а государство предоставляет большой налоговый вычет. А если человек арендует жилье, он этот налоговый вычет не получает. Предлагаем в пределах, например, той суммы, которая предлагается государством как налоговый вычет при приобретении первого жилья в собственность, рассмотреть возможность налоговых вычетов по арендным проектам.

Также, для того чтобы этот доход пая был больше и в целом, мы считаем правильным рассмотреть возможность отмены налога на имущество по тем домам, которые являются арендным фондом для того, чтобы стимулировать юридические лица такие объекты создавать.

Конечно, мы знаем про механизмы грантов, которые существуют, но мы исходим из того, что в настоящий момент мы такую меру у Правительства просить не можем, исходя из той бюджетной ситуации, которую вы знаете лучше меня. Но мы предлагаем рассмотреть возможность, существующую в мировой практике, налоговых кредитов, которые также позволяют юридическим лицам направлять часть полученной прибыли в те проекты, которые считаются приоритетными и определены в соответствии с правилами, установленными правительством. Это такие новые меры, их еще сегодня нет. Кто-то скажет, что, конечно, какие-то налоги при этом не будут получаться, но в целом работа строительного комплекса будет приносить экономике больше налогов и больше развития, чем налоги с того, что в настоящий момент еще не существует. Потому что сегодня нет арендного фонда, и эти дома просто не строятся. Так что они либо будут строиться, если мы для них создадим при вашей поддержке привлекательные налоговые, законодательные условия, их производство,

их эксплуатация будут развивать соответствующий сектор экономики, либо они просто не будут строиться, их не будет, и, конечно, этих налогов не будет, также как их нет сейчас.

Вот, наверное, Галина Николаевна, всё, что я хотел сказать. Спасибо.

### **Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Александр Альбертович.

Уважаемые коллеги, у нас основные докладчики выступили, далее мы предоставляем возможность выступить и представителям регионов, и представителям различных структур.

Я хочу предоставить слово Талалыкину Владимиру Михайловичу (он у нас здесь в президиуме), первому заместителю генерального директора государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ. Пожалуйста. И соблюдаем регламент.

### **В.М. ТАЛАЛЫКИН**

Спасибо.

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые члены совета! В соответствии с указом № 600 государственная корпорация реализует комплекс мер, направленных на ликвидацию аварийного жилищного фонда.

Так, за период с 2008 по 2015 год было переселено 711 тысяч граждан из аварийного жилья площадью 10,8 млн. кв. метров. В соответствии с комплексом мер, направленных на ликвидацию аварийного фонда, утвержденных Правительством 26 сентября 2013 года, за период с 2014 года по 1 сентября 2017 года необходимо переселить 733 тысячи человек из аварийного жилья площадью 11,4 млн. кв. метров. За период с 2014 года по 1 июня 2016 года переселено 377 тысяч человек из аварийного жилья площадью 5,8 млн. кв. метров, что составляет 51,5 процента от той задачи, которая у нас стоит на 1 сентября 2017 года.

Но по состоянию на 1 июня 2016 года объем жилья, который признан аварийным после 1 января 2012 года, уже сегодня составил 5,5 млн. кв. метров, в котором проживает 355 тысяч человек. То есть по мере того, как мы ликвидируем ранее накопившийся аварийный жилищный фонд, он появляется.

И на горизонте 30 лет, по прогнозам, свыше 100 млн. кв. метров жилья придет в состояние, непригодное для проживания, поэтому понятно, что требуется создание постоянно действующих механизмов расселения аварийного жилья. И то что фонд в 2017 году заканчивает свою деятельность, нас толкает к необходимости разработать некие новые механизмы, развивать новые инструменты, для того чтобы эту задачу решать.

Естественно, у каждого явления, события и предмета в этой жизни есть конечный срок, и поэтому никуда не денемся от того, чтобы эту программу продолжать. Поэтому один из дополнительных инструментов, которые сегодня не используются, – это как раз тема использования механизмов наемного жилья и переселения граждан в жилье социального использования в условиях некоммерческого найма. Это тот инструмент, который, мы считаем, будет востребован, и на него сегодня, по крайней мере, некоторые средства предусмотрены.

И то что сегодня прозвучало, что на самом деле, на эти цели средств в федеральном бюджете нет, а на самом деле эта программа без финансовой поддержки

Федерации, и попытка решить ее только за счет источников субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников, на наш взгляд, нерешаема. И поэтому, выстраивая новую правовую конструкцию переселения, то есть добавляя новые инструменты, в том числе применение некоммерческого найма, необходимо конечно, очень серьезно рассматривать вопрос организационно-финансовой модели обеспечения этой программы.

Я просто напомню, что сегодня основным инструментом решения задач переселения является предоставление жилья гражданам на условиях социального найма или, по сути говоря, собственникам в собственность. Поэтому вопрос о том, что надо в большей степени применять инновации законодательства, которые связаны...

Вот буквально на днях во втором чтении прошел законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс, который рассматривает некие новые инструменты решения задач по комплексному развитию территорий. Мы считаем, что и в этом механизме заложен определенный потенциал решения задач, связанных с ликвидацией аварийного жилья. Суть их заключается в том, что те земельные участки, которые имеют определенную ликвидность и вызывают интерес у инвесторов, могут быть задействованы именно для того, чтобы собственники самостоятельно решали эту задачу путем привлечения инвесторов, которые возьмут на себя обязательства, в том числе по решению задачи переселения граждан с этих участков.

Сказать, что это будет большая доля, пока, наверное, трудно, потому что, скажем, сегодня закон о развитии застроенных территорий работает, но, если говорить откровенно, доля решений или уже состоявшихся переселений, о которых мы знаем, достаточно небольшая.

Я думаю, что в этой связи, наверное, и придется рассматривать вопрос строительства маневренного фонда на период, когда на тех территориях, о которых мы говорим, будут производиться определенные работы на этот период, когда они должны некоторое время находиться в этом маневренном фонде, чтобы его впоследствии использовать для повторного применения в рамках решения программы переселения.

Хочу сказать следующее, все слышали, что Председатель Правительства высказался о том, что программу расселения аварийного жилья, принятую после 1 января 2012 года, нужно разрабатывать. И если говорить о том, что это программа, то тогда только лишь выстраивания каких-то правовых конструкций и поиска реально действующих механизмов недостаточно, потому что программа – это уже цели, сроки, объемы, срочность, адресность и так далее, это определенные обязательства, которые берет на себя государство. И в этой связи, естественно, вопрос об организационно-финансовом механизме становится здесь во многом преобладающим, поскольку под ту конструкцию, которая будет выработана под те способы расселения, о которых я сейчас говорю, очень чувствительно реагируют на возможности и определяют те потребности финансирования, которые необходимо найти.

Как я уже сказал, на наш взгляд, вопрос о том, что регионы самостоятельно могут справиться с программой переселения, без федеральной поддержки, вызывает большие сомнения, и поэтому, как бы ни складывалась экономическая ситуация, вопрос о том, что Федерация должна помогать регионам, не подлежит сомнению. Больше того, поскольку усложняется сам механизм, способы переселения, а тем более

если ставится вопрос о долгосрочной программе, по нашему мнению, все равно понадобится создание нового федерального института развития, ответственного за реализацию программ расселения. В 2017 году корпорация завершит свою деятельность, и до этого момента необходимо разработать новую модель ликвидации трущоб, чтобы сохранить те темпы, которые сегодня имеются. Это действительно около 3 млн. кв. метров жилья в год. и в конце концов все-таки выходить на траекторию дальнейшего ускорения этого процесса. Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Владимир Михайлович.

В принципе разработка программы уже началась, отработка хотя бы на уровне подходов, осмысления подходов, концепции?

**В.М. ТАЛАЛЫКИН**

Да.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Началась. То есть речь идет о том, чтобы в этой программе представить хороший раздел по этой теме. Да? По аренде. Я думаю, что это весьма позитивно. И в Совете Федерации уже какие-то идеи в этом отношении звучали. Мне кажется, и Госдума тоже по этому поводу работала. Нам надо обязательно по этому поводу высказать свою поддержку и предложения, чтобы... сама программа, скорее всего, будет, по крайней мере это заявлено, насколько я знаю, и по партийным различным направлениям.

сб

И сегодня в рамках предвыборной кампании эта тема выдвигается как один из программных содержательных аспектов. Поэтому мне представляется, нам вместе тут надо соединить усилия и работать.

Спасибо огромное за выступление.

Слово предоставляется Широкову Андрею Вячеславовичу, председателю Комитета Торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса. Пожалуйста.

**А.В. ШИРОКОВ**

Торгово-промышленная палата – это общественная организация, и мы так четко отчитываться, конечно, не можем, то, что конкретно сегодня делается...

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Нам главное – идеи.

**А.В. ШИРОКОВ**

Мы наблюдаем за процессом и как бы даем идеи и исполнительной, законодательной власти, как дальше развивать эту тему арендного жилья. И в настоящее время мы прекрасно понимаем, что строительная отрасль нуждается в новом драйве. Ипотека многие годы была драйвером для банков, для девелоперов, для застройщиков и даже для многих граждан. Но сегодня она перестает играть основную роль в сфере строительства жилищного.

Деньги – дорогие, короткие. Риски для банков увеличиваются, цена жилья обременена необходимостью участия девелоперов в создании социальной инфраструктуры, школ, садилов и прочих просьб исполнительной власти.

Потребность в жилье не снижается.

Второй тезис. Средняя обеспеченность благоустроенного жилья с теплым туалетом составляет в Российской Федерации не больше 15 квадратных метров на человека. В Европе сегодня это 40, в Соединенных Штатах Америки – это 60 метров квадратных на человека.

Ликвидация аварийного жилья, нужно переселять не менее 200 тысяч человек в год. Как обычно Чибисов в телевизионных передачах говорит: "Мы переселяем каждый год город, равный Омску, в новое жилье". Очередь на получение жилья по договорам социального найма практически не сокращается в субъектах Российской Федерации и на муниципальных уровнях.

Комитет Торгово-промышленной палаты уже много раз и публиковал свои предложения, и говорил, что нужна новая парадигма решения жилищной проблемы в Российской Федерации. И суть этой парадигмы – это институт субсидируемого найма жилья в новом типе многоквартирных домов, который уже введен Жилищным кодексом. Это здания, которые принадлежат на праве собственности одному лицу, и все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование. Точнее, многие говорят об арендном жилье. Именно развитие рынка такого жилья предусмотрено известным 600 указом Президента Российской Федерации. Но такого понятия сегодня в Жилищном кодексе Российской Федерации нет, оно есть только в Гражданском кодексе. Арендатором может быть только юридическое лицо.

То есть мы говорим об арендном жилье, а понятия в законодательстве арендного жилья нет.

Жилищный кодекс оперирует понятием "наемный дом", который может быть предназначен или для социального, или для коммерческого использования. В зависимости от предназначенных, в наемных, по сути, арендных домах должны заключаться либо договоры найма жилых помещений Жилищного фонда социального использования, либо договоры найма жилых помещений фонда коммерческого использования.

Законодатель не решил всех проблем создания наемных домов. Не установлено, на каких условиях должно финансироваться создание наемных домов коммерческого использования, а также не предусмотрены источники и порядок компенсации стоимости договоров найма жилых помещений в таких домах. Именно поэтому сегодня рынок наемных домов коммерческого использования еще не развит, хотя и есть вполне успешные примеры их строительства. При этом домов социального использования практически не строится, органы публичной власти просто не имеют для этого средств.

Идея создания наемных домов коммерческого использования уже несколько лет поддерживается "АИЖК", где была разработана программа "Стимул", которая могла обеспечить строителям целевые доступные кредиты для строительства многоквартирных домов на общую сумму до 40 млрд. рублей.

Сегодня "АИЖК" делает важные инициативы для развития рынка наемных домов, например, покупая некоторые построенные здания для предоставления помещений в них по договорам найма без компенсации их стоимости нанимателям. Эти инициативы, конечно, нуждаются в поддержке на всех уровнях публичной власти, но, на наш взгляд, институт наемных домов нуждается в срочной доработке в первую очередь путем разработки правил компенсации стоимости договоров найма за

счет средств бюджетной системы.

Такая компенсация предусмотрена статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Низкие темпы развития рынка наемных домов связаны с тем, что существующая практика жилищного строительства приносит значительные доходы регионам и местным чиновникам, иногда это доходы в форме карьерного роста – за счет исполнения некоторых социальных обязательств, обременяющих строителей, а иногда это просто поборы, взятки и прочее. Результат – завышенная стоимость МКД. Но если предусматривать ограничение стоимости наемных домов за счет снижения или отмены многих видов налогов, исключения затрат строителей МКД на создание инженерной и социальной инфраструктуры, да еще и ввести бюджетную компенсацию стоимости договоров найма, то такая ситуация становится совсем невыгодной для многих чиновников.

Какой выход мы видим для развития рынка наемных домов и для исполнения указа № 600. Первое, и главное с нашей точки зрения, – это каждый муниципалитет, каждый регион должен получить ключевой показатель эффективности (КПЭ) решения жилищной проблемы в форме задания на ежегодные объемы строительства наемных домов. Такие КПЭ должны стать одним из основных показателей оценки деятельности губернаторов. Эти объемы должны строиться только на подготовленных площадках со всей инженерной инфраструктурой, для чего должны использоваться нормы уже действующей программы обеспечения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации по созданию инженерных сетей без включения затрат на их строительство в стоимость жилья.

Восьмой тезис. Очевидна реакция региональных и особенно местных органов публичной власти, что у них нет денег ни на строительство наемных домов социального использования, ни на строительство объектов социальной инфраструктуры. Верно. Но выход есть – надо сегодня исключить из бюджетов муниципальных уровней все капитальные затраты и развивать проекты государственно-частного партнерства. Только покупка услуг бизнеса в том или ином виде, которые должны им предлагаться по решению жилищной проблемы. Вся экономия бюджетов в этом случае может и должна использоваться только на компенсацию затрат на аренду объектов социальной инфраструктуры при любых бюджетных организациях и компенсацию стоимости договоров найма нуждающимся домохозяйствам, то есть субсидии и субсидируемое жилье у нас получается.

Для решения проблем развития рынка наемных домов предлагается провести анализ исполнения распоряжения Правительства от 29 августа 2012 года № 1556, утвердившего перечень мероприятий по формированию рынка наемного жилья для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Необходимо будет выполнить переработку этого постановления с участием АИЖК так, чтобы сформировать все условия для массового строительства наемных домов коммерческого использования, в которых цена договора найма будет субсидироваться в различной мере с учетом доходов каждого домохозяйства. Спасибо.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Спасибо, Андрей Вячеславович.

Думаю, в дискуссию вступать не будем. Но как-то хотелось бы сегодня, чтобы мы и такой подход приняли к сведению.

Уважаемые коллеги, хочу предоставить слово заместителю губернатора Тюменской области Вахрину Вячеславу Михайловичу. Все сегодня говорят, что это один из лучших региональных опытов по решению этой проблемы. Тема выступления "О необходимости изменения подходов к внедрению института наемных домов".

Пожалуйста, Вячеслав Михайлович. Подготовиться Кокареву.

**В.М. ВАХРИН**

Спасибо.

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые участники обсуждения, позвольте мне на основе краткой презентации изложить суть тех предложений, которые сгенерировала Тюменская область по решению обсуждаемого вопроса. Поставьте, пожалуйста, первый слайд.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Слайдов нет.

**В.М. ВАХРИН**

Нет слайдов. Мы передали сюда. Значит, организационные недоработки. Я сумею и так рассказать суть подхода.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Тем более семь минут, надо быстро и четко.

**В.М. ВАХРИН**

Всего в Тюмени 1 240 тыс. кв. метров домов, по сути дела, проблемных. То есть это дома, признанные аварийными и непригодными для проживания, судьба которых решается в рамках программ переселения, причем, соответственно, не вошедшие в первый этап программы, которую мы реализуем до 2017 года, то есть это дома, стоящие, по сути дела, в очереди. Это дома с высокой степенью износа, которых ждет прохождение этой процедуры, и это появляющиеся с этого года уже панельные дома с предельным сроком эксплуатации больше 40 лет. А это уже проблема не расселения двухэтажных бараков времен революции, а это уже панельные дома этажностью пять этажей и выше. И мы, соответственно, понимаем, какая динамика роста произойдет. До 2025 года количество домов будет уже больше, чем в два раза, и 2 246 тыс. кв. метров. Если мы будем подходить к решению проблемы традиционным способом, то есть фактически через программу переселения осуществляя... (вот, нашлась и презентация). Вот те цифры, которые я озвучил. То есть фактически если мы будем по среднерыночной стоимости выкупать жилье и предоставлять его нуждающимся, что сейчас происходит в рамках программ (потому что меньшую выкупную стоимость власть себе позволить не может, потому что люди окажутся без жилья, и это создаст огромное социальное напряжение), то нам потребуется 68,5 млрд. рублей. Если мы будем применять механизм концессии, а именно в этом суть нашего предложения, и через концессию мы будем применять лучшие технологии, то есть исключим, например, панельное домостроение, будем исключительно монолитный железобетон применять, срок службы и предельной эксплуатации которого 150 лет, если будут новые технологии, именно их, то есть будем строить действительно энергоэффективное жилье, то есть это жилье в нашей концепции не для бедных – это жилье для умных людей (и дальше на цифрах объясню, почему это именно так), и,

соответственно, выступим драйвером именно как публичный партнер этих отношений, то, соответственно, себестоимость жилья с отделкой, оборудованного и сантехникой и кухонным блоком, то есть у нас есть расчетные данные для этого, составит порядка 45 тыс. рублей, объем инвестиций сокращается на 10 миллиардов, если мы сами этим занимаемся, то есть до 56 млрд. рублей. При этом стоимость, которую я называю, включает в себя рыночную стоимость земли. То есть с учетом того, что это жилье будет в разных территориях города, не на окраинах и так далее, то есть мы не всю землю будем выкупать, которая сегодня находится в частной собственности, часть земли будет муниципальной, это может сократить и издержки.

На следующем слайде представлена примерная финансовая модель реализации такого проекта. Потребность в строительстве 1 246 метров, при доходности 7 процентов в год модель рассчитана. Стоимость строительства – 45 тыс. рублей с квадратного метра, или 56,1 млрд. рублей. Срок окупаемости рассчитан 15 лет. Плата за наем взята в расчете 275 рублей с квадратного метра, сложившийся уровень сейчас арендного платежа в Тюмени составляет 320 рублей. При этом фактически хорошего предложения аренды недостаточно, то есть мы это можем констатировать.

Государство мы, как публичный партнер, область, используем муниципалитет, готовы фактически установить оплату концедента, то есть, соответственно, софинансировать расходы концессионера на возврат инвестированного капитала. То есть инвестор изначально вложит эти средства, в течение одного года мощность нашего строительного рынка позволяет (мы сейчас больше строим) такой объем жилья ввести. Мы можем разбить проект на два года, чтобы сильно не упираться, но модель просто так удобнее смотреть. И, соответственно, дальше фактически все это жилье будет сдано в аренду по этой цене, это доступная цена (на следующем слайде это тоже продемонстрирую), и вот она, модель. Доход от нанимателей будет 4,1 миллиарда в год, бюджетное софинансирование на протяжении 15 лет составит 4,7 млрд. рублей, мы можем себе это поставить, модель здесь линейная. При этом текущие расходы инвестора, понятно, проиндексированы с учетом предполагаемого роста инфляции, насколько можно прогнозировать, на перспективу 15 лет. Тем не менее что мы получаем. По прошествии 15 лет (срок окупаемости) фактически публичный партнер, то есть власть имеет большое количество домов наемных, квадратных метров и, соответственно, получает доход порядка 4,1 млрд. рублей в год.

Задача вернуть инвестированные бюджетные средства у нас не стоит, и поэтому вот эти средства, которые мы получаем (мы, по сути, получаем печатный станок), позволяют нам стабилизировать в этой модели на 15 лет ту арендную плату, которую я назвал на сегодняшний день, 375 рублей, просто не индексировать, несмотря ни на какую инфляцию. Также этих денег будет достаточно, для того чтобы воспроизвести эту систему через механизм амортизации, то есть мы по истечении 150 лет... Я понимаю, гибкое дело так далеко прогнозировать, но математика позволяет нам сказать, что этих денег будет достаточно, чтобы сама система себя произвела, не нужно будет тратить. И, кроме этого, отсюда же можно уже инвестировать средства, не отвлекая средства бюджета в дальнейшее тиражирование самой модели по мере потребности рынка в таком жилье.

Что мешает нам на сегодняшний день реализовать эту модель? На самом деле у нас есть уже три серьезных инвестора, которые просто готовы, что называется, сразу начинать двигаться по этой модели. То есть нам не позволяет сегодня решить проект таким образом законодательство, потому что нам обязательно нужна норма,

предусматривающая возможность замены договора социального найма договором найма в наемных домах, потому что в противном случае сейчас законодательство обязывает муниципалитет строить иные дома, муниципальное жилье и предоставлять его тем, кто фактически живет в аварийном жилищном фонде. Уж точно двойную такую задачу в двух таких конфигурациях мы решить за счет бюджета не можем. Соответственно, нужно отменить обязанность органа местного самоуправления изымать у собственника жилое помещение путем выкупа в случае, если дом признан аварийным. Значит, мы понимаем, как будет действовать модель. Мы не будем, как сейчас, бегать, как власть, от собственников, которые требуют: "Признайте наш дом аварийным" – рассчитывая попасть в программу и за счет бюджета переселиться, а возможности бюджета не позволяют сделать это сейчас. А наоборот, как только предельный срок эксплуатации наступил, придем в такой дом, признаем невозможность его дальнейшей эксплуатации и предложим собственникам решать согласно Жилищному кодексу свою задачу следующим образом: либо сносите, скинувшись, и, скинувшись, стройте на этом земельном участке новое жилье, кодексом все прописано, либо мы запрещаем эксплуатацию и предлагаем переселиться в наемные дома, то есть по ценнику, который на сегодняшний день доступен любым тюменцам. Именно так складывается модель. В случае, если собственники дальше эту обязанность не выполняют, соответственно, мы, если дом в программе капремонта... Это позволяет в том числе за счет этих средств сносить этот дом, а если это было не так, то снесен за свой счет с возложением на собственников этой обязанности. Самое главное, что возникает, – собственник не оказывается на улице, у него есть, где жить. В случае, если по истечении пятилетнего срока, как на сегодняшний день законодательством предусмотрено, собственники не реализуют свое право на строительство на этом земельном участке, он переходит в публичную собственность, и, соответственно, город на самом деле через эту программу решает еще и задачу... Вот то, что мы раньше делали уплотнительную застройку, мы сейчас от нее отказались, и есть проблема уже разуплотнительной застройки, грубо говоря. Мы и этот баланс можем через это решить. Мы считаем, что надо снять ограничения по максимальному доходу нанимателей. Это ни в коем случае не должны быть какие-то гетто-дома для бедных людей, для нас это очевидно. И, конечно же, надо отменить ограничения по сроку найма помещения. Сейчас законодатель установил 10 лет. Мы предлагаем тюменцам, грубо говоря, в нашей модели пожизненное проживание. Вот сколько они захотели, ровно на столько мы готовы им предоставить это жилье.

Кроме того, появляется трудовая мобильность, потому что весь банк данных предполагается открытым. Семья увеличивается, и человек, пожалуйста, выбирает, где ближе еще к работе в шаговой доступности есть такое жилье, и, соответственно, переселяется в жилье большей площади, и наоборот.

**Г.Н. КАРЕЛОВА**

Вячеслав Михайлович, время. Завершайте.

**В.М. ВАХРИН**

Все.

И нужно дать возможность в закон о концессионных соглашениях решать эту задачу посредством именно такого инструмента, сегодня это не дано.

И вот, грубо говоря, расчет. Средняя стоимость квартиры в Тюмени в метрах от 40 до 57... Если мы квартиру 57 метра продадим, получим от 2 миллионов до 3 сегодня. Под 10 процентов годовых мы кладем в банк, это совершенно реальная

цифра, еще и заниженная. Значит, соответственно, в месяц человек получит от 19 до 27 тыс. рублей, продав свою новую квартиру. Если он переедет в аналогичную квартиру 54 метра под 275 рублей, он затратит 14 850 рублей в месяц.

Соответственно, у него остается еще от 4 до 12 тысяч в месяц. Этим вполне можно покрыть стоимость коммунальных услуг.

То есть понятно, что не все успеют такой моделью воспользоваться, но количество желающих... Мы эту модель сделали публично, она прошла широкое обсуждение. То есть у нас, по большому счету, тюменцы ждут от законодателя тех изменений, которые нам необходимы.

На этом, собственно, все. Мы эту модель презентовали Министерству строительства и ЖКХ, то есть она принципиально одобрена, и мы движемся по некой "дорожной карте" в реализации этой модели. Спасибо.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Спасибо, Вячеслав Михайлович. Я бы Вас попросил более подробную справку и раскладку Совету Федерации, мне лично передайте.

Так, коллеги, продолжаем. Игорь Святославович Кокарев, заместитель председателя Жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга.

Пожалуйста.

**И.С. КОКАРЕВ**

Добрый день, уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые присутствующие. Я хотел бы в своем выступлении остановиться на двух вещах – это имеющемся опыте в Санкт-Петербурге по формированию наемного жилья... И второй очень короткий аспект. Я не буду так детализировать, как предыдущий коллега, просто предложу достаточно быстрый с точки зрения старта для таких моносубъектов, как Москва и Петербург, вариант решения вопроса наемного жилья.

Вначале о существующем опыте. Хотел бы сказать, что... Олег Иванович, на сегодняшний день я могу просто доложить, что в Петербурге создана полностью нормативно-правовая база. Я на Вашем слайде увидел, что мы еще в синем сегменте.

**О.И. БЕТИН**

Да, так отчитывались.

**И.С. КОКАРЕВ**

Просто сегодня у нас существует в развитие закона № 217 соответствующий закон о жилых помещениях жилищного фонда социального использования в наемных домах, постановление, которое призвано реализовывать этот закон, а также существуют документы, которые регламентируют порядок учета как самих наемных домов, так и граждан, которые становятся на учет по данному виду жилищного фонда, фонда найма.

Надо сказать, что весь фонд, который на сегодняшний день существует в Санкт-Петербурге под эти цели, – это жилье, построенное за счет средств бюджета. Буквально в этом году введен дом бюджетного строительства в Невском районе Санкт-Петербурга, который целиком будет передан под наемное жилье, – это 178 квартир. Вы видите на слайде цены. Очевидно, что это значительно ниже, чем на рынке существующего арендного жилья в Санкт-Петербурге. На текущий момент мы проходим процедуру регистрации ограничения права собственности Санкт-Петербурга на квартиры и передачи этого дома в управление непосредственно для заселения граждан, а это в первую очередь будут городские очередники.

Надо сказать, что городские очередники имеют приоритет, потому что тот

механизм учета, который на сегодняшний день определен законодательно, говорит о том, что дата постановки на городскую очередь в жилых помещениях по соцнайму будет исходя из того время, когда люди встали на этот учет. Понятно, что они встали значительно раньше, чем вновь желающие получить квартиру по найму.

Следующий опыт, который реализуется в нашем городе уже с 2007 года, – это предоставление жилых помещений фонда коммерческого использования. Такой фонд у нас определен, здесь не надо удивляться самому понятию коммерческого использования. Это все равно фонд, который по своим составляющим платежности значительно ниже, чем на рынке жилья. Мы предоставляем на условиях сдачи в аренду юридическим лицам (действительно видны отрасли – это и здравоохранение, и культура, образование, наука), для того чтобы в последующем эти организации предоставляли в найм своим сотрудникам это жилье. На сегодняшний день 3406 квартир мы таким образом предоставили.

Также с 2011 года реализуется предоставление на основании этого же фонда городским очередникам квартир.

1117 квартир на сегодняшний день уже предоставлено. Ценовые показатели месячных платежей по этому найму вы видите на слайдах.

И еще одна форма предоставления жилья по найму. В исторической части города у нас очень много домов аварийных. Мы за счет средств бюджета осуществляем капитальный ремонт, для того чтобы предоставить уже на выходе жилые помещения, в основном, работникам жилищно-коммунального хозяйства для привлечения квалифицированных специалистов в эту отрасль.

Вот такой, если коротко говорить, опыт существует в Санкт-Петербурге. Но с точки зрения такого быстрого старта, для того чтобы запустить и сформировать из существующего рынка наемные квартиры, наемное жилье, вы видите, что в нашем городе (как и в Москве, полагаю) на сегодняшний день существует порядка 300 тыс. квартир в теневом секторе (это известный факт) со сроком сдачи не менее одного года. Это особенность, наверное, двух таких наших моносубъектов.

Собственно говоря, цели, они понятны, которые мы проанализировали, поставили. Также здесь предыдущими ораторами было показано, что в мире наемное жилье составляет до 60 процентов от всего фонда. В нашем городе на сегодняшний день посредством осуществленной приватизации госжилфонда осталось порядка 17 процентов, остальное – это всё собственность граждан. Опять же, мы приняли во внимание такой результат опроса, что в любом случае, несмотря на экономическую ситуацию, для граждан наиболее первоочередным вложением в своих инвестициях является, собственно говоря, недвижимость, которая всегда имеет свою ликвидную цену.

Проанализировав все возможные моменты, которые нам позволит запуск наемного жилья (вы видите на слайде основные моменты), мы пришли к выводу, что было бы, наверное, правильно создать некую государственную управляющую компанию (условно скажем так) и сформировать из рынка, существующего у физических лиц, некое количество, назовем, 10 тыс. квартир, которые отвечают всем потребительским качествам, для того чтобы предоставлять их гражданам определенных категорий. Причем категории могут быть – как люди, перед которыми у государства есть обязательства (это городские очередники), так и граждане, профессии которых востребованы. В данном случае в нашем городе это могут быть и работники науки (молодые ученые), бюджетники, квалифицированные технические

работники.

Идея заключается в том, что управляющая компания, некая структура, которая стопроцентно должна быть аффилирована государством, гарантированно осуществляет платежи собственникам (физическим лицам) сроком до 10 лет. При этом за счет бюджета дотируется и компенсируется этому оператору разница между рынком и теми средствами, которые готовы платить граждане. То есть понятно, что тема субсидирования нанимателем, она, разумеется, как мы понимаем, должна лежать на плечах государства, в данном случае – на бюджете города. И вот такая схема могла бы достаточно быстро быть реализована.

Вот мы даже сравнивали затраты. Если мы говорим о формировании жилья за счет бюджета (а его надо построить, и мы исходим из того, что стоимость строительства в нашем городе составляет порядка 55 тыс. рублей), то затраты, которые при формировании вот этого фонда, могли бы быть на несколько порядков меньше. Это просто как показатель эффективности. Вот вы видите, что, допустим, для 300 участников построить 300 квартир за счет бюджета нужно примерно 810 млн. рублей.

А в случае, если сформируем этот фонд существующего рынка, находящегося в теневом секторе абсолютно, мы тем самым можем создать и налогового агента, то есть начать процедуру, чтобы этот рынок был легален, чтобы предложения на нем были в дальнейшем востребованы для всех желающих. И такой вариант (как вариант) мы, собственно говоря, конечно, не запускали, но поскольку формат сегодня позволяет предлагать что-то новое, мы сочли для себя возможным его презентовать.

Хочу сказать, что на прошедшем недавно Экономическом форуме в Санкт-Петербурге нечто созвучное (Александр Альбертович уже ушел) было сказано от первого заместителя Центрального банка Швецова. Наверное, вы это слышали.

Поэтому, может быть, для рассмотрения для Москвы и Питера это тоже могло бы быть полезно.

**С МЕСТА**

Мы тоже обсуждали.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Хорошо. Спасибо большое.

Марат Мансурович, я извиняюсь, Галина Николаевна Вас как-то пропустила. Я бы хотел предоставить слово первому заместителю председателя Комитета Государственной Думы по физкультуре, спорту и делам молодежи Бариеву Марату Мансуровичу.

**М.М. БАРИЕВ**

Добрый день, уважаемые участники заседания совета! Мое выступление посвящено второй части названия сегодняшнего совещания – развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Ну и вы все, наверное, со мной согласитесь, что одной из таких категорий граждан является молодежь, молодые семьи. От того, какие стартовые возможности в условиях кризиса имеют молодые семьи, какие им предоставлены альтернативные решения, имеющихся проблем, во многом зависит состояние, развитие различных сфер нашего общества через одно-два десятилетия.

Это доказывает необходимость особой концентрации внимания именно на

обеспечении должного уровня жизни данной категории населения и демонстрирует актуальность ее жизненных проблем и их возможных способов решения.

Буквально месяц назад в мае в Государственной Думе прошел "круглый стол" на тему "Опыт регионов в решении жилищных проблем молодежи" с участием более 40 субъектов Российской Федерации, федеральных органов власти, заинтересованных в решении этой проблемы. Этот "круглый стол" показал, что проблема очень актуальна.

Политика обеспечения жильем молодых семей не может быть эффективной, если она базируется на тех же принципах, что и для остальных групп населения. Во-первых, молодежь объективно нуждается в большей поддержке, поскольку, как правило, не располагает накоплениями и имеет текущие доходы ниже, чем у других групп населения, во-вторых, рождение детей предполагает наличие определенных условий проживания молодых семей и перспективы улучшения этих условий. Таким образом, реализация жилищной политики для молодежи требует особого подхода и проработки всех механизмов ее осуществления.

Надо сказать, что Правительство Российской Федерации в ноябре 2014 года (почти уже два года) утвердило Основы государственной молодежной политики в Российской Федерации на период до 2025 года, которые определяют систему принципов и приоритетных задач в этом направлении. Так вот, там задачи ставятся приоритетные: развитие разнообразных практик и совершенствование системы поддержки молодежи в решении жилищных проблем, обеспечивающие возможность изменения размером занимаемого жилья при рождении детей; совершенствование системы льгот (я подчеркиваю) и субсидий для молодых семей при получении ипотечных кредитов и системы социального найма жилья для молодых семей, а также предоставления социальных выплат на приобретение или строительство жилья, выделения земельных участков для индивидуального строительства на льготных условиях, создания условий для стимулирования рождения второго и последующих детей в семье.

Анализ ситуации и выступления с регионов показали, что, в общем-то, я констатирую, просто это как бы ни в чей-то адрес, что проблема вообще практически стоит на месте и не решается. Вот сегодня законный способ получения молодой семьей, улучшения жилищных условий своих — это подпрограмма молодой семье в рамках программы "Жилище". Наверное, вы знаете. Но за 2011—2014 годы в рамках этой подпрограммы обеспечения жильем молодых семей улучшили жилищные условия 108 тысяч семей по всей нашей стране, при том, что желающих по этой подпрограмме улучшить — более 400 тысяч семей. А эти семьи — это не все, кто хочет или кому необходимо улучшить жилищные условия, а те семьи, которые считают, что они могут участвовать в этой программе, то есть имеют соответствующие возможности, залоговые и так далее, для участия, но рамки программы не позволяют. Все бы ничего, но даже только чтобы их удовлетворить, нужно порядка 20 лет. Но мы с вами понимаем, что ни о каком демографическом изменении в таком случае речи идти не может, и роста демографического у нас не будет. И, к сожалению, и семей у нас многих не будет. Мы с вами знаем, что отсутствие бытовых условий, в первую очередь, жилищных, является одной из главных причин развода молодых семей.

В этих условиях некоторые регионы сами проявляют инициативу, создают свои региональные программы оказания помощи и поддержки молодым семьям в решении

жилищных вопросов. В ряде регионов, например, Татарстан, принимаются специальные законы. И очень интересные опыты и формы работы есть в Оренбурге, Псковской области, Курганской, Республике Саха (Якутия), Татарстане, я уже сказал, Самарской области, Ростовской, Бурятии и ряде других регионов. Но это, к сожалению, скорее исключение, чем система. И, конечно, на такой бессистемной основе эту проблему не решить. А как отражается решение с жилищным вопросом, можно проследить и на демографии, можно проследить на примере этих регионов. Например, в Оренбургской области из числа молодых семей, которые смогли воспользоваться вот этой своей программой, количество детей в семьях составляет из всех получивших, воспользовавшихся этой программой, сейчас 70 процентов семей имеют детей трое и больше. Или в Татарстане, где вот тоже есть своя программа на основе закона, более 50 процентов воспользовавшихся этой программой родили второго или третьего ребенка. То есть налицо здесь и социальный эффект.

Анализ показал, я говорил об основах молодежной политики в России, что у нас нет даже институционализации этой проблемы, то есть нет центра ответственности. Ни Министерство строительства, ни Министерство образования, ни агентство по делам молодежи не уполномочены заниматься этим вопросом. Поэтому предложение — записать в нашу сегодняшнюю резолюцию начать вопрос с институционализации решения проблемы молодых семей. Так как регламент у нас жесткий, "круглый стол" принял рекомендации в адрес заинтересованных сторон. Все эти рекомендации были направлены от имени Государственной Думы и в регионы, и федеральные органы, в том числе разработать и внедрить положения о жилищно-строительных кооперативах молодых семей, молодежных жилищных комплексов.

Мы с вами знаем, что система молодежных жилищных комплексов очень удачно себя показала еще 30 лет назад в советское время, когда молодежь сама решала свои жилищные вопросы, строила жилые комплексы. Причем это не только помощь бюджету, снимает нагрузку с бюджета, но и удешевляет для самих молодых семей стоимость их жилья.

Рассмотреть возможность безвозмездной передачи земель жилищно-строительным кооперативам молодых семей и молодежным жилищным комплексам, предусмотреть возможность строительства в составе этих МЖК объектов коммунального бытового социального назначения, рассмотреть вопрос о внедрении механизмов беспроцентного возврата молодыми семьями государственных и муниципальных финансовых средств, выделенных на решение жилищных проблем. Практика показывает, что там, где этот механизм действует, практически 100-процентная возвратность выделенных средств. Подготовить предложения о внесении в постановление Правительства изменений, позволяющих молодым семьям использовать средства социальной выплаты по программе "Жилище" на погашение основной суммы долга и уплаты процентов по жилищным кредитам, в том числе ипотечным и жилищным займам, и выйти с инициативой о подключении к этим коммуникациям МЖК и МЖСК за счет поставщика ресурса либо инвестора с последующей компенсацией этих затрат уже после введения этих объектов.

Мы, все участники, которые принимали участие в этом "круглом столе", считаем, что привлечение молодежной инициативы, привлечение ее возможностей, ресурсов позволит решать не только экономические вопросы решения жилищной проблемы, но и социальные вопросы укрепления института семьи и решение демографической проблемы. Но для этого мы должны четко понимать, что к

решению жилищных проблем молодых семей нужно подходить отдельно, выделять эту категорию нашего населения. Спасибо.

### **А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Спасибо большое.

Коллеги, у нас изначально было предусмотрено 1,5 часа, потом мы раздвинули до двух часов, но в 17 часов 30 минут мы должны освободить зал, поэтому у меня убедительная просьба к оставшимся ораторам – давайте самое, что ни на есть, по существу. Интересная схема – так, как, предположим, доложил представитель Тюменской области. То есть действительно то, что мы, уходя из этого зала, унесем с собой как один из возможных вариантов достижения результата. Поэтому давайте не будем друг друга агитировать, давайте будем работать в совершенно конкретном ключе.

Пожалуйста, Смоленский Руслан Владимирович, заместитель губернатора Калужской области.

### **Р.В. СМОЛЕНСКИЙ**

Уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемый Олег Иванович, уважаемые участники совещания! В Калужской области было построено 57 тыс. кв. метров арендного жилья, возникло оно как реакция на взрывной спрос, который возник у нас в регионе с 2006 года.

Достаточно сказать, что в Калужскую область было вложено с 2006 года по 2015–2016 годы 14 млрд. долларов иностранных инвестиций, и с 2006 по 2012 год это позволило нам, соответственно, в два раза увеличить валовый региональный продукт.

Иначе говоря, тот рубль валового регионального продукта, который был по состоянию на 2006 год, к 2012 году превратился уже в 2 рубля. Эту промышленную революцию в Калужской области нам помогали осуществлять 6 тысяч экспатов с дальнего зарубежья. В основном это Германия, Франция, Испания, Италия, Финляндия. И, естественно, что экспаты (повторяюсь, у нас пиковые нагрузки были 6 тысяч прибывающих с дальнего зарубежья с членами семей), конечно, этот взрывной спрос, собственно говоря, и породили, дав старт развитию арендного жилья.

В качестве ответа на этот спрос была подготовлена и принята государственная программа "Развитие арендного жилого фонда в Калужской области – жилье для профессионалов", которая, соответственно, если посмотреть ее результаты действия, дала следующие квадратные метры. В 2011 году – 15 тыс. кв. метров, в 2012 году – 16 тыс. кв. метров, в 2013 году – 4 тыс. кв. метров. Бизнес, посмотрев на благополучный 2013 год, в 2014 году дал 22 тыс. кв. метров, в 2015 году, соответственно, по итогам сложного 2014 года не было, и в этом году мы сдаем еще 25 тыс. кв. метров. Соответственно, сразу возникает вопрос, где строилось это арендное жилье. Это либо центр города Калуги, либо жилье, которое расположено у возникших новых промышленных производств в нашем регионе.

По ценам. Однокомнатная квартира, 36 тыс. кв. метров, – 10 тысяч в среднем, двухкомнатная, 50 тыс. кв. метров, – 13 тысяч в среднем, в центре города на данный момент квартиру-студию можно снять за 20 тыс. рублей. Соответственно, сразу кратко надо определиться, что также в нашем регионе на протяжении ряда лет действуют механизмы поддержки спроса. Только по медицинским работникам (соответственно, нам нужны фельдшера, нам нужны медицинские работники в скорой помощи) за период с 2012 по 2015 год, за четыре года, выделено 214 млн. рублей.

Соответственно, в абсолютных цифрах это получается 38 миллионов в 2012 году, по 10 тысяч в месяц, 120 тыс. рублей, соответственно, в год, 320 человек в 2012 году, до 72 миллионов в 2015 году, что примерно 600 с лишним медицинских сотрудников, четкая, определенная категория, только, соответственно, работники скорой помощи либо необходимые работники в наших медицинских учреждениях.

Есть программа в том числе муниципальной поддержки и тех же самых педагогов. В основном это... (*неразборчиво*) ...нашего региона, но я за дефицитом времени останавливаться на них не буду, просто обозначу контурно, что мы поддерживали, соответственно, в этом отношении спрос.

И необходимо также отметить, что да, экспаты на данный момент уехали, но остался, тем не менее, подготовленный инженерный состав, остались подготовленные специалисты. Только один центр подготовки кадров для автомобильной промышленности дал за прошедшие годы более 7 тысяч специалистов, которые готовились по европейским программам, стандартам, получили дипломы европейского образца и работали, соответственно, на предприятиях автопрома. Часть из этих специалистов сейчас, соответственно, платно перешли в предприятия военно-промышленного комплекса, который как выполнял, так, собственно говоря, и интенсивно выполняет государственный оборонный заказ.

В заключение. Наш опыт подсказывает, что все-таки (я здесь корреспондируюсь с Андреем Вячеславовичем Широковым), наверное, очень важно в первую очередь поддерживать бизнес. И наша государственная программа была направлена на поддержку бизнеса, особенно в начальном этапе, когда арендное жилье еще только-только построено, только-только начинает работать, еще надо завоевать и потребителя, и авторитет определенный, найти своего арендатора. И именно на этом этапе правительство области выделяло и выделяет для предпринимателей, кто строит арендное жилье, субсидирование процентной ставки. Она у нас считается просто: ставка рефинансирования плюс три процентных пункта. Соответственно, в данный момент это 14 процентных субсидий мы выделяем бизнесу на строительство арендного жилья.

Ну и в заключение две позиции, на наш взгляд, которые однозначно способны помочь. Первое – все-таки арендное жилье должно строиться там, где есть спрос либо он потенциально может быть, его необходимо стимулировать. И второе – это однозначно поддержка бизнесом. Спасибо за внимание.

#### **А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Хорошо. Спасибо большое, Руслан Владимирович.

Родин Егор Владимирович, заместитель председателя Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре. Пожалуйста.

#### **Е.В. РОДИН**

Я постараюсь тоже коротко, учитывая дефицит времени.

Сегодня много уже раз повторяли основные проблемы развития рынка арендного жилья, я их повторять не буду. Скажу только, как мы боремся с этими проблемами. И хотел бы озвучить наш пока маленький, скромный, но уверенно развивающийся опыт по строительству и эксплуатации именно некоммерческого арендного жилья.

Необходимость создания данного доступного некоммерческого жилищного фонда обусловлена не только многочисленными поручениями на федеральном и региональном уровнях, но также и ситуацией с обеспечением жильем нуждающихся

категорий граждан, которые у нас сегодня наличествуют в республике. Для сведения, в республике сегодня зарегистрированы (поставлены на учет) 89 тысяч семей, это почти 260 тысяч человек, которые признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий. И ежегодная государственная поддержка, как федеральная, так и республиканская, позволяет сегодня оказывать меры государственной поддержки только 3 процентам от этого количества семей ежегодно. При этом количество семей не снижается, а с каждым годом возрастает.

Учитывая серьезность, масштаб намерений, тех проблем по созданию арендного фонда, которые есть на сегодня, Правительством республики был предпринят ряд системных решений. Первый механизм: в 2011 году была создана некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан, деятельность которой направлена целиком и полностью на обеспечение жильем нуждающихся категорий граждан. Изменения в земельном законодательстве, которые вступили в силу 1 марта 2015 года, позволили безвозмездно выделять, предоставлять данной некоммерческой организации земельные участки для реализации своих целей. Стоимость квадратного метра по жилью, которое строится на данных участках, ограничена приказами Госстроя республики и, соответственно, Минстроя Российской Федерации.

Вкупе с использованием проектов повторного применения при строительстве жилых домов, плюс помощь стопроцентная в подведении инженерной инфраструктуры к данным земельным участкам позволяют сегодня снижать стоимость возводимого жилья на 35 процентов. Для примера, в Уфе рыночная стоимость строящегося жилья – 52 тыс. рублей, а некоммерческая организация реализует свои жилые помещения в чистовой отделке по 34 тыс. рублей.

Следующим инструментом (механизмом), который явился помощником для реализации наших программ, стал факт разработки и внедрения автоматизированной информационной системы учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях. Данная система была установлена во всех отделах учета и распределения жилья во всех муниципалитетах республики. Это позволило упорядочить учет граждан на сегодняшний момент и позволило прогнозировать и планировать требуемые объемы строительства социального жилья и, соответственно, потребность в арендном жилье. Сегодня органы власти республики и муниципалитеты имеют возможность в онлайн-режиме оценивать продвижение очереди, изменение объемов по каждому муниципалитету в республике.

Далее. Еще до выхода закона № 217-ФЗ решением попечительского совета некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства было утверждено положение о порядке предоставления жилых помещений, построенных НО ФРЖС, в найм гражданам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. На сегодняшний момент 5–10 процентов ежегодно от жилья, вводимого данной некоммерческой организацией, оформляется в наемный фонд и сдается тем гражданам, которые числятся у нас на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий по спискам, предоставляемым администрациями. Для примера, на сегодняшний момент по данным квартирам ставки следующие: однокомнатная квартира – 3,2 тыс. рублей, двухкомнатная квартира – 4,2 тыс. рублей, трехкомнатная квартира – 5,5 тыс. рублей.

На сегодняшний момент сформировано пока скромное количество в размере 4 тыс. кв. метров, но та программа, которая сегодня у нас утверждается (и получено

первоначальное одобрение руководства республики о выделении необходимых средств), позволит в разы увеличить данный объем в ближайшие три года.

И еще одно интересное предложение. Первым коммерческим инвестором, который у нас в республике заинтересовался проектом реализации строительства арендного жилья, является Уфимское городское агентство ипотечного кредитования. Это региональный оператор АИЖК на территории республики.

По результатам взаимодействия с институтом экономики города, который представляет Надежда Борисовна, вышли на этап подписания соглашения об оказании методологической поддержки реализации проекта по строительству наемного дома в городе Уфа. В рамках проекта института экономики города, который звучит как "Наемное жилье, новая городская экономика и жилищная политика"... данный проект реализуется экспертами института экономики города за счет своего целевого капитала.

По конкретным земельным участкам, которые будут представлены для сотрудничества, институт экономики города проведет мониторинг и анализ рынка потребителей и спроса, проведет финансово-экономические расчеты проекта, разработку плана реализации проекта, а, самое главное, в рамках данного соглашения продуктом будут являться проекты нормативно-правовых актов как федеральные акты, так и республиканские, которые будут запущены на официальное согласование. И мы надеемся и считаем, что этот продукт работы этого взаимодействия будет доступен всем субъектам Российской Федерации и органам власти и будет являться своеобразной инструкцией реализации арендных проектов. Спасибо.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Спасибо.

Бурганов Рафис Тимерханович – депутат Государственного совета Республики Татарстан. Пожалуйста.

**Р.Т. БУРГАНОВ**

Добрый день, уважаемые коллеги! Законодательная база, регулирующая отношения в сфере некоммерческого жилищного строительства в республике, сформирована и постоянно актуализируется. Только в 2015 году было принято восемь законов, направленных на обеспечение жильем граждан, имеющих невысокий уровень дохода и нуждающихся в государственной поддержке.

В настоящее время в республике жилье для этой категории граждан строится по программе "Социальная ипотека", в которой интегрированы федеральные механизмы по обеспечению жильем молодых семей и детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не имеющих закрепленного за ними жилого помещения, граждан, подвергшимся воздействию радиации вследствие радиационных аварий и катастроф и приравненных к ним лиц и граждан, выехавших из районов Крайнего Севера и приравненных к ним территорий, вынужденных переселенцев, инвалидов, ветеранов Великой Отечественной войны, строительство жилья для военнослужащих, уволенных в запас, и приравненных к ним лиц.

В 2016 году планируется построить 2 млн. 400 тыс. квадратных метров жилья, в том числе по программе социальной ипотеки – 505 тыс. квадратных метров.

С 2014 года в России реализуется программа "Жилье для российской семьи", в рамках которой республика приняла на себя обязательства в срок до 31 декабря 2017 года ввести в эксплуатацию 1,5 млн. квадратных метров жилья экономического

класса. Хотя на последнем совещании в Казани, которое Игорь Иванович Шувалов проводил, он предложил заменить этот термин доступным жильем.

Это жилье не более 35 тыс. рублей за квадратный метр или 80 процентов от оценки рыночной стоимости. Застройщику по завершению строительства будут возмещены затраты на строительство инженерной инфраструктуры из расчета 4000 рублей на 1 квадратный метр. И в целях создания условий для обеспечения возможностей использования гражданами доступного арендного жилья президент республики издал указ о мерах по развитию рынка доступного арендного жилья в республике.

В рамках долгосрочной целевой программы "Развитие жилищного строительства в республике на 2011–2015 годы" реализуется подпрограмма "Развитие рынка арендного жилья", в соответствии с которой арендное жилье является инструментом для реализации социальной, демографической, миграционной и кадровой политики.

Необходимость развития рынка арендного жилья в Республике Татарстан обусловлена также наличием трудовой миграции и мобильностью населения, а также реализацией крупных инвестиционных проектов, требующих привлечения трудовых ресурсов. В связи с этим основной задачей в области строительства арендного жилья является оказание поддержки развития особых экономических и промышленных зон через создание условий для привлечения высококвалифицированных специалистов, арендное жилье, построенное для сотрудников особых экономических зон Иннополис и "Алабуга", IT-парка в Челнах.

Республика осуществляет строительство арендного жилья, в том числе с использованием возможностей некоммерческой организации "Государственный жилищный фонд" при президенте Республики Татарстан, который на сегодня является главным оператором строительства жилья экономического класса и располагает необходимыми оборотными средствами.

Это старейший оператор в республике, он в свое время ликвидировал еще ветхое и аварийное жилье в Казани, начиная с 1996 года. И этим же оператором все эти наши программы реализовываются.

С 2011 года в республике введено в эксплуатацию 54 арендных дома, на 1514 квартир общей площадью 82 тыс. кв. метров. Говоря о процентном соотношении, чтобы было понятно, какая сумма, вот я говорил, 2 млн. 400 тысяч в год мы вводим, на этот год мы из них 30 тысяч арендного жилья. Конечно, процент очень маленький. Но опять-таки мы готовы удовлетворить все потребности, которые возникают. Более того, приходится подстегивать, используя различные формы стимулирования для того, чтобы арендным жильем пользовались. Видимо, вот я с коллегой говорил, в Югре этот вопрос не стоит, а у нас все-таки ментальность такая — надо иметь собственное жилье, это и показатель социальный, и все остальное. Хотя миграция, конечно же, очень и очень большая сейчас и в республике, поскольку строится новое очень высокотехнологичное производство, на которое мы привлекаем различные слои специалистов, и в тоже время это уже немножко другого порядка арендное жилье. Мы же сегодня говорим о том жилье, которое должно стать основным инструментом удовлетворения жилищных потребностей наших граждан.

И на этом я бы хотел остановиться в своем выступлении, вернее, остановиться выступать, потому что предложения, которые я сейчас озвучил, они заранее были переданы. Я так понимаю, что при подготовке сегодняшнего решения они уже

включены. Спасибо.

### **А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Спасибо большое.

Чепель Евгений Станиславович, генеральный директор открытого акционерного общества "Ипотечное агентство Югры". Ханты-Мансийский автономный округ у нас лидер, поэтому, учитывая специфику этого округа, не все, наверное, формы, которые реализованы в этом регионе, сегодня доступны для других регионов. Но тем не менее, наверное, опыт этого региона будет достаточно интересен.

Пожалуйста, только коротко.

### **Е.С. ЧЕПЕЛЬ**

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Добрый день, коллеги. Я тогда остановлюсь на основных существенных моментах, какую государственную поддержку оказывает правительство автономного округа для развития рынка арендного жилья коммерческого использования. Прежде всего, это освобождение от уплаты налога на имущество организаций в отношении объектов жилищного фонда, находящихся в арендном доме, включенных в перечень арендных домов. То есть такая форма, которая обсуждается и на федеральном уровне, она действует в Югре с 2012 года, что, если переводить на деньги, дает примерно минус 2,5—3 тысячи с ежемесячной арендной платы то, что можно уменьшить по сравнению с рынком.

Существенным условием для поддержки является то, что стоимость квадратного метра в таких арендных домах должна быть меньше суммы, рассчитанной по определенной формуле. В этой формуле защиты два основных момента — это среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в муниципалитете, то есть если, допустим, в Ханты-Мансийске она на уровне 66 тысяч, то в Нефтеюганске это на уровне 52 тысяч. Второе — это индекс потребительских цен. И, соответственно, не более 45 процентов расходов людей должно направляться на аренду. Тогда соответственно такие дома будут включены в список наемных домов, и таким домам будет предоставляться льгота по налогу на имущество. Вот если на практике по городу Ханты-Мансийску, как я уже сказал, 66 тысяч среднемесячный доход, и размер арендной платы с квадрата 684 рубля. То есть сегодня порядка 566 рублей за квадрат.

Если говорить об опыте ипотечного агентства Югры исключительно, то сегодня мы эксплуатируем три дома, 354 квартиры, около 17 тысяч — средняя площадь, без учета лоджий и балконов — 46 квадратов, с учетом 49. И в 2016 году в течение двух месяцев будет сдан еще один дом в Сургуте на 12 тыс. кв. метров. И если говорить о социально-демографическом портрете нанимателя, то у нас средний возраст 32 года, три человека, один ребенок, средний ежемесячный доход — 60 тысяч и средняя ежемесячная плата — 21 тысяча.

То есть порядка 35 процентов от дохода люди платят за некую среднюю аренду. С учетом коммунальных услуг это порядка 40 процентов. Не буду останавливаться на коммерческом найме.

И, исходя из опыта реализации, могу сказать, что существуют две вещи, которые необходимо решать. То есть реально это отсутствие долгосрочных источников финансирования. Была программа АИЖК, ее свернули, то есть, по сути, у регионов сейчас нет возможности в долгосрочную рефинансироваться. Поэтому, на наш взгляд, существенным моментом могло бы стать развитие рынка вторичной

ипотеки, то есть то, что предлагает министерство строительства совместно с АИЖК в части ипотеки физических лиц. То же самое, на наш взгляд, можно делать и нужно делать по ипотеке юридических лиц, фактически запускать программу количественного смягчения, которая успешно себя показала и в США, и в Японии, и в Европе.

И второй момент – это отсутствие специального механизма по урегулированию споров между нанимателем и наймодателем, в том числе по выселению нанимателей жилых помещений. Если там был бы такой же механизм, как сейчас предусмотрен – по приказу нотариуса, то есть без судебного решения (то, что было принято на днях), – то это существенно снизило бы издержки наймодателей. В принципе сейчас выселение занимает где-то около полугода со всеми процедурами.

Спасибо за внимание.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Спасибо за лаконичность.

Я хотел еще дать слово Малышеву Эдуарду Анатольевичу. Это у нас второй представитель Калужской области. Он генеральный директор общества с ограниченной ответственностью "СберСтройИнвест" (Калужская область).

Убедительная просьба очень коротко, как вы взаимодействуете с властью Калужской области и каковы перспективы развития рынка арендного жилья у вас в области. И связь "Инвестиции в арендное жилье – дополнительное пенсионное обеспечение" – так заявлена Ваша тема. В нескольких словах развейте, пожалуйста, вот этот тезис.

**Э.А. МАЛЫШЕВ**

Хорошо.

Добрый день, коллеги. Благодарю за предоставленную возможность. Вкратце расскажу.

Компания "Русская недвижимость" занимается арендным жильем с 2009 года. За это время работаем только в Калужской области, ну, пока. За это время построены и находятся в эксплуатации свыше 1000 единиц арендного жилья совершенно разного формата – начиная от общежитий и заканчивая гостиницами три-четыре звезды, которые открываются по франшизе.

Примеры наших объектов – это жилой комплекс апартаментов в центре Калуги "Старгород", это микрорайон "Молодежный", квартиры, рассчитанные на семейное пребывание, и комплекс таунхаусов, по сути общежитий, там же. Олег Иванович был на некоторых наших объектах, поэтому он может сказать, что все это живое. Для чего я это рассказываю? Чтобы вы понимали, что мы компания, которая этим занимается, занимается каждый день, поэтому мы, в общем-то, в курсе реалий рынка.

Как сегодня это выглядит в Калужской области? Ну, для примера берем однокомнатную квартиру. Средняя фактическая цена сдачи – около 17 тыс. рублей в месяц, это включая коммунальные платежи. Фактическая заполняемость – чуть больше 87 процентов, поэтому по факту получается 15 тыс. рублей в месяц с квартиры. Из этих денег 25 процентов уходит на оплату коммунальных услуг, 7 процентов, или 1000 рублей, в месяц с квартиры – это услуги управляющей компании, подбор инвестора, контроль платежей, какие-то уборки, мелкие ремонты, и 10 тыс. рублей в месяц с квартиры получает инвестор, который вложил в нее деньги. Результаты работы, статистика за последние 12 месяцев такова, что заполняемость в зависимости от вида жилья – от 75 до 88 процентов, а средняя доходность инвестора,

то есть то, что мы выплачиваем инвесторам-акционерам, – это около 9 процентов годовых. Отсюда, кстати, очевидно, что на кредитные деньги это все работать не будет.

Почему арендное жилье у нас развивается не очень быстро? Все уже приводили эти цифры, что в Швейцарии это 70 процентов, а в России, по разным оценкам, от 5 до 15 процентов. Причин две. Во-первых, у нас не очень много качественного инвестиционного жилья, а во-вторых, у нас нет источника длинных и дешевых денег.

Что такое качественное жилье? Опять здесь хочу обратить внимание, что это наша практика, потому что проектов у нас много и пока они все успешные.

Во-первых, жилье нужно строить только там, где развивается промышленность, там, где есть активный приток трудового населения. Все наши проекты строятся в непосредственной близости от технопарков, потому что строится новый завод, на него приезжают люди и им надо где-то жить. Если нет коммерческого спроса в регионе, то даже не имеет смысла об этом думать. Это наш опыт.

Второе. Очень важна принципиальная позиция власти, потому что если нет поддержки, даже не финансовой, а административной, то построить ничего нельзя, это тоже ни для кого не секрет.

Дальше. Обязательно иметь коммерческого оператора, который отвечает за весь процесс. То есть повторять историю Райкина про костюм, который шили несколько человек, и есть ли претензии к пуговицам, нельзя. У нас есть один оператор, который отвечает за всё: строительство, предоставление коммунальных услуг, эксплуатация, заселение, выселение – всё на свете. Тогда получается приемлемый финансовый результат.

И, наконец, важно делать клиентский сервис. То есть, сегодня арендаторы не хотят видеть 50 квитанций отдельно за свет, отдельно за воду, отдельно за Интернет. Они хотят видеть одну квитанцию, в которой есть все, что они должны оплатить.

Собственно, это основной секрет, почему мы это делаем, делаем без бюджетных денег и делаем это достаточно успешно. Теперь вопрос. Про качественный арендный продукт я рассказал. За чей счет это всё можно сделать? Мы считаем, что в сегодняшней ситуации единственный долгосрочный ресурс – это будущие пенсионеры. Это не средство пенсионных фондов, потому что обязательная часть – это отдельная история. Это возможность для людей вложить деньги в жилье, накопить себе на, что называется, достойную старость. Наши инвесторы сегодня – это именно практически такие люди, которые покупают четыре квартиры, восемь, 20, передают в управление с пониманием, что сегодня у них это не основной доход, а через 15 лет это обеспечит их безбедное существование. Опять, мы здесь ничего не придумали – взяли иностранные аналоги. Спасибо.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Спасибо большое.

И последний записанный у нас выступающий – Николай Анатольевич Пилипешин, председатель некоммерческой организации "Союз лиц по сохранению и развитию молодежных жилых комплексов".

Пожалуйста, Николай Анатольевич. Тоже, если можно, коротко.

**Н.А. ПИЛИПЕШИН**

Я буду совсем предельно короток, поскольку я уже последний и все устали и, в общем-то, в той или иной мере у каждого выступающего прозвучали масса моментов, на которых стоит заострить внимание, поэтому я не буду на этом заострять внимание,

тем более что Марат Мансурович очень хорошо сказал про молодежь, а это ближе наша тема. Но я скажу несколько моментов.

Итак, первое. Сегодня арендное жилье в массовом применении невозможно, и это все-таки удел как раз не самых необеспеченных – это все-таки удел хорошо обеспеченных людей, я имею в виду потенциальный потребитель, и в местах – это большие города и где большой поток сменяемых кандидатов на это жилье.

У нас серьезнейшая проблема – это малые города, средние города, города, в которых архинужны рабочие руки, где сегодня производство стоит либо оно нужно государству, а жить негде. И все это упирается в следующие моменты. Все-таки стартовые деньги, кто бы что ни говорил, – это деньги бюджета. Потому что деньги коммерческие сегодня в эту сферу практически не идут, поскольку они неинтересны, долгие, дорогие и это не работает. И опять, о чем бы мы ни говорили, мы говорим о бюджете. То есть мы говорим следующие моменты (я сейчас просто по пунктам).

Первое. Необходимо формировать все-таки социальное жилье, которым бы распорядился местный муниципалитет по каким-то правилам, без этого жилья будет очень тяжело. Следующее. Где взять деньги? Один из возможных вариантов. У нас, вы знаете, в прошлом году и в этом году были субсидии на компенсацию процента по ипотечным кредитам до снижения до 12 процентов, там 20 и, соответственно, 14 миллиардов. Если бы сегодня на эти деньги мы построили жилье, то это больше 1 млн. кв. метров, которые можно сдать в аренду. Аренда, кратная, допустим, стоимости... То, что говорили товарищи, где хорошо идет аренда, – это все-таки коммерческий найм, просто он не совсем коммерческий, не предельно коммерческий. А вообще это коммерческий найм. А мы говорим о социальном найме. И у нас огромное количество людей, которые нуждаются в жилье, и они не способны платить ни 17, ни 15 тысяч.

Поэтому эти деньги, конечно, в первую очередь надо сосредотачивать на создании социального жилья и на постоянном его увеличении. То есть, если человек платит, условно, две "коммуналки", то одна идет на обслуживание, а вторая должна идти в фонд на расширение этого жилья. Я посчитал, там получается, если бы мы эти деньги пустили на жилье, то это около 19 тыс. кв. метров, и прирастало бы это каждый год на 500-600 квартир.

Следующее, где еще может быть. Это деньги от выкупа техусловий и прочего. То есть сумма выкупа земли, техусловий и прочего интенсифицируется, и застройщик те деньги, которые потом включаются в арендную плату... а у него образуется от 10 до 20 процентов жилья, которое он должен сделать социальным.

Следующее. Это деньги от капремонта, то есть деньги, которые сегодня... Я имею в виду только те дома, которые относятся к социальному найму. То есть первые 10 лет деньги, которые будут собираться на капремонт, должны идти на следующее рефинансирование для строительства нового социального жилья.

Дальше. Конечно, в арендном жилье очень серьезной проблемой будут пенсионеры и иждивенцы, то есть сегодня есть доход, а завтра нет, а мы говорим о прописке и прочем. Это огромнейшая проблема будет, а где дальше человек будет доживать свой век, если он арендует за те условие 15-17 тысяч, как только что говорил выступающий. То есть он не имеет другого жилья, а имеет только это жилье. Это очень серьезная проблема.

И, конечно, когда мы говорили и приводили хорошие цифры по другим странам, надо иметь в виду, что в большинстве стран есть специализированные суды,

которые очень быстро решают эту проблемы, они заточены на это и так далее, я имею в виду все проблемы взаимоотношений арендатора и арендодателя. Все. Спасибо.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Спасибо.

Спасибо большое, коллеги, всем за ваши выступления, за те мысли и идеи, которые прозвучали. Спасибо тем субъектам, которые заблаговременно передали материалы для подготовки проекта решения.

Если вы обратили внимание, проект решения у нас достаточно большой, некоторые из идей, которые заложены, прозвучали сегодня в выступлениях с этой трибуны, некоторые, может быть, мы достаточно подробно не обсуждали, но тем не менее они имеют право на то, чтобы быть сформулированными, чтобы соответствующие органы государственной и исполнительной власти изучили эти предложения и дали свое заключение.

В нескольких словах по поводу нашей сегодняшней дискуссии.

Вообще понятие найма достаточно широкое, и каждый вкладывает в это понятие свой смысл: кто-то говорит о социальном жилье, кто-то говорит о коммерческом найме, кто-то говорит о найме для людей с небольшими доходами. Наверное, это справедливо, что сегодня палитра возможного жилья для найма достаточно широка. Дело здесь в том, что сегодня некоего универсального механизма решения жилищной проблемы как, предположим, ипотека для того, чтобы решить вопрос о приобретении в собственность, – такого универсального механизма на сегодняшний день нет. И то, что сегодня случилось за последние два года, выявили две совершенно очевидные тенденции, первая тенденция – это где строят арендное жилье, где его строят и кто его строит. В первую очередь сегодня тот закон, который мы приняли, оказался ко двору корпорациям, которые хотят решать вопрос по собственным кадрам, и основная масса арендного жилья, построенного, это как раз заслуга этих корпораций, которые просто нашли выход из положения для того, чтобы решить свою извечную проблему с кадрами, которым никогда не хотели передавать жилье, кадрам своим в социальном наем, они просто понимали, что это может быть потерянное жилье. Сегодня оно не окончательно потеряно, решается проблема трудоустройства и решается проблема обеспечения соответствующими профессиональными кадрами и новых производств, и существующих активно работающих производств.

В свое время мы говорили о том, что это хорошо, и понимали, что этот аспект будет реализован. А вот, как говорится, свободные агенты рынка? То есть то жилье для найма, которое существует, предположим, в крупном городе, построенное неким инвестором, абстрактным инвестором, нерешающее конкретные проблемы по трудоустройству своих людей. То есть таких, к сожалению, чрезвычайно мало, потому что сегодня жизненные реалии таковы, что построить и продать жилье гораздо выгоднее и быстрее, чем построить и сдавать его в наем.

То есть должны быть задействованы специальные механизмы для того, чтобы заинтересовать соответствующим образом тех инвесторов, которые готовы в это неблагодарное дело вкладываться.

И здесь, что меня очень радует в нашей сегодняшней дискуссии, проявились совершенно очевидные разные подходы, которые существуют в разных субъектах Федерации. Это очень большой разброс возможностей, потому что у каждого субъекта Федерации есть свой ресурс для того, чтобы оказывать соответствующую

помощь. У каждого субъекта Федерации есть свой уровень доходов населения, для одних 5 тысяч арендная плата – это много, а для других 21 тысяча – это вообще ничего страшного. У каждого из этих субъектов существуют определенные возможности по бюджету для того, чтобы подпереть реализацию этой задачи. И то, что сегодня начинают реализовываться проекты в каждом субъекте с акцентом на какую-то свою специфическую особенность, наверное, это неплохо в условиях, когда мы не можем предложить, к сожалению, универсального способа, и когда не существует достаточных ресурсов для того, чтобы такой универсальный способ по всей стране мог быть реализован.

Здесь мне очень понравилось выступление заместителя губернатора Тюменской области, потому что он рассказал о той схеме... Я не готов сейчас комментировать эту схему, я не могу сейчас сходу сказать, хорошая она или плохая, будет работать или не будет работать, но мне очень понравилась его постановка вопроса. Он сказал: мы такую схему разработали, но для того, чтобы она работала, нужно такие-то и такие-то изменения в законодательстве. Это очень конкретный подход. И по крайней мере по некоторым изменениям, которые здесь на экране были обозначены, я могу сказать, это совершенно реальная постановка вопроса. И если, решая такие законодательные моменты, мы будем в состоянии дать импульс для развития этого направления строительства арендного жилья, там мы, собственно говоря, для этого здесь сидим и находимся, для этого мы "круглый стол" здесь проводили... в Думе проводили "круглый стол", здесь у нас совет заседает как раз для того, чтобы выцедить, что же нужно делать в законодательном плане для того, чтобы придать новые импульсы этой работе.

Заканчивая нашу сегодняшнюю встречу, я еще раз хочу сказать, что если вы считаете, что есть необходимость в решении сегодняшнего совета еще что-то добавить, мы в течение нескольких дней будем принимать ваши замечания и предложения.

Елена Викторовна у нас занимается этим вопросом. А потом будем готовить решение сегодняшнего совета, согласуем его с министерством в первую очередь, потому что нам вместе с министерством работать в дальнейшем над развитием этого направления.

Все, коллеги. Спасибо вам большое за участие. Извиняюсь, что мы немножко затянули с регламентом, но, надеюсь, что польза от нашего сегодняшнего общения будет.

**Предложения субъектов Российской Федерации по решению проблем формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода**

/в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в части приоритетного направления работы органов государственной и муниципальной власти по формированию рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода/

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
1.	Республика Адыгея (Адыгея) /Министерство строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства; Государственный Совет–Хасэ Республики Адыгея/	0		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
2.	Республика Алтай /Глава Республики Алтай, Председатель Правительства Республики Алтай/	11774,66 кв.м		в целях развития рынка арендного и социального жилья в высокودотационных регионах разработать меры государственной поддержки за счет средств федерального бюджета
3.	Республика Башкортостан /Государственное Собрание - Курултай/	124 кв. м		необходимо развитие законодательной базы с конкретизацией прав и обязанностей арендаторов и арендодателей с учетом следующих предложений: 1) предоставлять в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, некоммерческим организациям, созданным субъектами РФ или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>2) разработать порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, представленных или предназначенных для их строительства;</p> <p>3) регламентировать меры государственного контроля использования жилищного фонда социального найма;</p> <p>4) в целях привлечения частных инвестиций разработать и принять пакет мер субсидирования строительства данного жилья, производства строительных материалов для этих объектов, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установить порядок предоставления земельных участков под строительство или в аренду по цене не выше земельного налога;</li> <li>- создать условия для формирования инженерной инфраструктуры объектов застройки в форме обособленных имущественных комплексов, формируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану, льготный режим подключения к инженерным сетям;</li> <li>- обеспечить предназначенные для жилищной застройки новые территории магистральными сетями инженерной инфраструктуры при участии ресурсоснабжающих предприятий (электрической энергии, газа, тепла, водоснабжения);</li> <li>- представить застройщикам возможность подключения к инженерным сетям без оплаты технических условий;</li> <li>- включить проекты жилищной застройки в программы комплексного развития территорий с созданием рабочих мест, социальной и транспортной инфраструктуры;</li> <li>- установить механизмы бюджетного софинансирования программ жилищного строительства и создания инженерной инфраструктуры на условиях возвратности и доходности</li> </ul>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>вложенных бюджетных средств, а также доходов, поступающих в результате государственного (муниципального) участия в данных проектах;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработать и внедрить механизмы, гарантирующие высокое качество строительства;</li> <li>- в целях легализации ситуации на рынке аренды недвижимости и привлечения в бюджетную систему РФ дополнительных налоговых поступлений от арендодателей предоставить возможность получения налогового вычета при аренде жилья по аналогии с налоговым вычетом при его покупке (соответствующие изменения в Налоговый кодекс РФ);</li> </ul> <p>5) установить механизм, обязывающий создавать жилищный фонд социального использования в субъектах РФ и муниципальных образованиях, а также закрепляющий ответственность за отсутствие такого фонда;</p> <p>6) определить, что наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования может выступать организация, в качестве одного из видов деятельности которой является деятельность по предоставлению в наем жилых помещений в наемных домах социального использования в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Также считаем целесообразным рассмотреть вопрос о применении такой формулировки в пп. 23.1 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации или о предоставлении такой некоммерческой организации земельного участка в безвозмездное пользование;</p> <p>7) предусмотреть возможность сдавать внаем лишь часть квартир вновь созданного жилого дома (в зависимости от</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>наличия потребности), а по оставшейся части - допустить возможность реализации помещений в собственность отдельным категориям граждан, установленным действующим законодательством;</p> <p>8) отсутствует законодательно определенный признак жилых помещений жилищного фонда социального использования, позволяющий предоставить собственнику таких жилых помещений льготу по налогу на имущество. При этом, учитывая предыдущий фактор, по этому признаку нельзя устанавливать наемный дом, учтенный в соответствии с действующим законодательством;</p> <p>Не определены источники строительства инженерной инфраструктуры, необходимой для подключения наемного дома социального использования, отсутствует законодательно закрепленное обязательство муниципалитетов и сетевых организаций обеспечить создание необходимой инженерной инфраструктуры с установлением ответственности за нарушение.</p> <p>9) действующее законодательство не содержит норм, позволяющих <b>обеспечить наличие источников для обязательного строительства арендного жилья (социального использования).</b></p> <p>В качестве таких источников могли быть определены: бюджетные средства всех уровней, в т.ч. путем субсидирования нанимателей и застройщиков (инвесторов); средства от частных инвесторов. При этом при стимулировании частного инвестирования в строительство жилищного фонда социального использования предлагаем рассмотреть следующие механизмы:</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>- «обратная ипотека» при условии выделения бюджетных средств для субсидирования источника (обеспечения определенного уровня доходности вложений);</p> <p>«Обратная ипотека» - передача владельцем своего жилья в залог уполномоченной субъектом организации либо государственной структуре в обмен на получение ежемесячных выплат. Сумма выплат зависит от срока и рыночной стоимости жилья. Основное отличие такой программы от обычной, прямой ипотеки, заключается в том, что владелец жилья, проживая в принадлежащей ему квартире, равными ежемесячными платежами получает за оговоренный срок сумму выкупа за данное жилое помещение, а после его смерти квартира переходит в состав государственного (муниципального) жилищного фонда социального использования;</p> <p>- государственные гарантии при кредитовании застройщиков (инвесторов) для строительства жилищного фонда социального использования в качестве обеспечения по привлекаемым заемным средствам, субсидирования процентных ставок на период строительства;</p> <p>- снижение для застройщиков жилищного фонда социального использования стоимости подключения к инженерной инфраструктуре до уровня, применяемого к индивидуальным застройщикам;</p> <p>- установление льгот по НДС, налогу на прибыль, налогу на имущество застройщикам, инвесторам, собственникам жилых помещений жилищного фонда социального использования;</p> <p>- снижение ограничений на применение упрощенной</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>системы налогообложения организациями, осуществляющими строительство, эксплуатацию наемного жилого дома социального использования и оказание услуг по предоставлению определенным законодательством категориям граждан жилья в наем;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- возможность выкупа наемного жилья нанимателем, в том числе с использованием сберегательного механизма (совмещение системы строительных сбережений и найма жилья);</li> <li>- инициатива о внесении изменений в налоговое законодательство, позволяющих учитывать расходы работодателя на возмещение затрат (части затрат) работников по оплате найма жилого помещения в качестве расходов, уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль;</li> <li>- исключать доходы работника, получаемые на работодателя в качестве возмещения затрат по оплате найма жилого помещения, из налогооблагаемой базы работника по налогу на доходы физических лиц.</li> </ul> <p>10) Разработать законодательный акт в целях регулирования условий формирования некоммерческого жилого фонда для нуждающихся и иных категорий граждан. В данном законодательном акте может быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определен порядок ценообразования услуг по сдаче в аренду жилья нуждающимся и иным категориям граждан;</li> <li>- определены категории граждан, которым подлежит передаче в аренду жилье на льготных условиях, критерии их определения и документы для подтверждения соответствия</li> </ul>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>категории, порядок отнесения граждан к той или иной категории;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определены требования к наемному жилью, включая метраж и условия проживания;</li> <li>- определен муниципальный орган либо уполномоченная данным органом организация, которые могут выступать наймодателями (муниципальный застройщик);</li> <li>- определен порядок сдачи жилья в аренду в случае пониженного спроса на жилье со стороны льготных категорий граждан;</li> <li>- регламентирована передача функций застройщика наемных домов муниципальным застройщикам с возложением на них обязательств по ценообразованию;</li> <li>- регламентирован порядок передачи земель муниципальным застройщикам для целей строительства арендного жилья на безвозмездной основе;</li> <li>- предусмотрено субсидирование услуг застройщиков по строительству арендного жилья;</li> <li>- доля жилых помещений, подлежащая передаче в социальный наем по договорам некоммерческого найма в наемном доме;</li> <li>- порядок использования жилых помещений наймодателем, не подлежащих передаче в социальный наем;</li> <li>- предусмотрены типовые формы соглашений с предприятиями, договоров с арендаторами.</li> </ul> <p>11) Рассмотреть возможность разработки условий социальной программы, направленной на поддержку нуждающихся и иных категорий граждан путем предоставления им доступного жилья в длительную аренду либо путем субсидирования части затрат указанных</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				категорий граждан на аренду жилья. Законодательный акт также может быть направлен на регламентирование процесса заключения соглашений с градообразующими и иными крупными предприятиями и организациями об аренде жилья для своих сотрудников.
4.	Республика Бурятия /Народный Хурал Республики Бурятия; Правительство Республики Бурятия/	0	проблема неплатежей за жилищно-коммунальные услуги граждан, которым предоставлены жилые помещения в «доходных домах»; выселение граждан из жилых помещений некоммерческого жилищного фонда по окончании пятилетнего срока затруднительна (попытка граждан приватизировать данные жилые помещения);	предусмотреть финансирование из федерального бюджета государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в части оказания содействия формированию рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
5.	Республика Дагестан /Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан/	0	острый дефицит свободных земельных участков (города Дербент, Дагестанские огни, Каспийск, Махачкала и другие)	сокращение сроков принятия решений о передаче органам государственной власти Республики Дагестан осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в федеральной собственности и используемых неэффективно
6.	Республика Ингушетия /Народное Собрание Республики Ингушетия/	1372,06		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
7.	Кабардино-Балкарская Республика /Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики /	0		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
8.	Республика Калмыкия /Министерство по строительству, транспорту и дорожному хозяйству Республики Калмыкия/	0		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
9.	Карачаево-Черкесская Республика /Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Карачаево-Черкесской Республики/	798,2	ведется работа по формированию нормативной правовой базы в целях формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда	предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
10.	Республика Карелия /Заместитель премьер-министра Республики Карелия/	0		рассмотреть возможность внесения изменений в федеральное законодательство в части: - установления порядка предоставления земельных участков для жилищного строительства организациям, осуществляющим строительство и предоставление жилых помещений по договору некоммерческого найма (земельное законодательство); - создание специального налогового режима при строительстве и предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма
11.	Республика Коми /Министерство строительства,	4504,3	подготовлена нормативная правовая база для реализации	предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	жилищно-коммунального и дорожного хозяйства республики Коми; Законодательное Собрание республики Коми/		федерального закона № 217-ФЗ	арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
12.	Республика Крым /Государственный Совет Республики Крым/	0		ввиду отсутствия опыта практической реализации Федерального закона предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
13.	Республика Марий Эл /Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл/	0		<p>предусмотреть на законодательном уровне возможность:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) формирования земельных участков для строительства арендного жилья с обеспечением коммуникациями, инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой;</li> <li>2) компенсации части затрат инвестора за счет средств федерального бюджета и бюджета субъекта РФ в размере до 10% от стоимости строительства при заключении соглашения в рамках ГЧП (на строительство, инженерную инфраструктуру и коммуникации в соответствии с НПА о поддержке инвестиционной деятельности);</li> <li>3) предоставление инвестору земельного участка под строительство арендного жилья путем заключения долгосрочного договора аренды на льготных условиях;</li> <li>4) освобождение от уплаты налога на имущество организаций-инвесторов строительства арендного жилья;</li> <li>5) компенсации процентной ставки (на начальном этапе на 3-5 лет) по привлеченным кредитам на финансирование строительства арендного жилья;</li> <li>6) оказания финансовой, правовой, имущественной,</li> </ol>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>консультационной, информационной помощи организациям, осуществляющим строительство арендного жилья, в том числе по созданию открытой площадки по обмену знаниями и опытом при реализации проектов строительства данного жилья;</p> <p>7) предоставления дополнительных форм государственной и муниципальной поддержки при реализации пилотных проектов строительства арендного жилья</p>
14.	Республика Мордовия /Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия/	2547		<p>1) рассмотреть возможность льготного предоставления земельных участков под строительство арендного жилья;</p> <p>2) рассмотреть следующие варианты финансирования за счет федерального бюджета следующих мероприятий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство арендного жилья;</li> <li>- обеспечение земельных участков, отведенных для строительства арендного жилья, коммунальной и транспортной инфраструктурой;</li> <li>- возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным в кредитных организациях на строительство арендного жилья с использованием продукта «Арендное жилье» в соответствии с предложениями АО «АИЖК»;</li> </ul> <p>3) установить налоговые льготы для организаций, осуществляющих строительство арендного жилья и (или) сдающих жилье в аренду</p>
15.	Республика Саха (Якутия) /Правительство Республики Саха (Якутия)/	0		<p>1) внести изменения в Земельный кодекс РФ в части предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, организациям, осуществляющим строительство и предоставление жилых помещений в</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>наемной доме социального использования;</p> <p>2) внести изменения в Налоговый кодекс РФ в части предоставления льгот по федеральным налогам и сборам организациям, с которыми заключены договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;</p> <p>3) в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» предусмотреть мероприятия по выделению субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ для возмещения затрат, связанных с техническим присоединением наемных домов социального использования организациям, с которыми заключены договоры об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования</p>
16.	<p>Республика Северная Осетия – Алания</p> <p>/Парламент Республики Северная Осетия - Алания/</p>	0		<p>1) развитие государственно-частного партнерства, возможность создания концессий в целях строительства жилья социального использования;</p> <p>2) льготное (субсидируемое государством) кредитование строительства некоммерческого жилищного фонда;</p> <p>3) субсидирование наймодателей и субсидирование нанимателей из льготной категории граждан и граждан, оказавшихся в трудной жизненной ситуации;</p> <p>4) вовлечение в программы по развитию некоммерческого жилищного фонда неиспользуемых зданий, находящихся в государственной и муниципальной собственности</p>
17.	<p>Республика Татарстан</p> <p>(Государственный Совет Республики Татарстан)</p>	82081 кв м	<p>1) законодательно не урегулированы вопросы найма жилых помещений в</p>	<p>1) принять федеральный закон, предусматривающий меры государственной поддержки застройщиков арендного жилья и их привлечения на условиях государственно-частного</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
			<p>жилищном фонде коммерческого использования (права нанимателей и наймодателей не защищены; отсутствуют правила предоставления жилья, постановления на учет граждан в жилищном фонде коммерческого использования);</p> <p>2) объективные условия не дают возможности привлекать частные инвестиции в необходимом объеме (конкуренция бесплатно приватизированных квартир; высокая стоимость подготовленного участка земли и его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения; налог на недвижимость и землю; высокий банковский процент; длительные сроки окупаемости доходных домов);</p>	<p>партнерства;</p> <p>2) законодательно закрепить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- норму о предоставлении застройщикам под строительство доходных домов подготовленных земельных участков на льготных условиях;</li> <li>- обеспечение подключения к инженерным коммуникациям;</li> <li>- систему налоговых льгот для застройщика арендного дома и эксплуатирующей управляющей компании;</li> <li>- субсидирование застройщику части платежа по кредиту;</li> </ul> <p><b>- создание единого оператора арендного жилья, которому застройщики будут продавать арендные дома</b></p>
18.	Республика Тыва	0		
19.	Удмуртская Республика	0	отсутствие специального	выполнить поручение Правительства РФ по разработке

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	/Государственный Совет Удмуртской Республики; Министерство строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики /		налогового режима при строительстве и предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма, предусмотренного пунктом 2 перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, утвержденным распоряжением Правительства РФ от 29 августа 2012 года № 1556-р (срок исполнения – октябрь 2012 года)	специального налогового режима; выделение субсидий из федерального бюджета на оплату части расходов граждан с невысоким уровнем дохода, в том числе многодетных семей, за найм жилого помещения жилищного фонда социального использования;
20.	Республика Хакасия /Правительство Республики Хакасия; Верховный Совет Республики Хакасия/	27124,82 кв м		1) предусмотреть в рамках действующих федеральных программ возмещение из федерального бюджета затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным застройщиками в российских кредитных организациях, предоставление земельных участков на строительство бесплатно или по сниженным ценам (субсидии, налоговые льготы) на строительство домов, относящихся к жилищному фонду некоммерческого использования; 2) рассмотреть вопрос реализации льготной линии

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>кредитования застройщиков для строительства домов, относящихся к жилищному фонду некоммерческого использования, по линии ОАО «АИЖК» <b>через региональных операторов;</b></p> <p>3) разработать механизм бесплатного предоставления земельных участков застройщикам для строительства домов некоммерческого жилищного фонда;</p> <p>4) рассмотреть вопрос льготного кредитования застройщиков в российских кредитных организациях</p>
21.	Чеченская Республика /Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Чеченской Республики/	0		<p>1) формирование условий для привлечения частного финансирования строительства наемных домов социального использования (предоставление бюджетных средств на строительство и подключение к коммунальной инфраструктуре, компенсация расходов по уплате процентов по кредитам на указанные цели);</p> <p>2) предоставления льгот строительным компаниям, собственникам и наймодателям жилых помещений в наемных домах по региональному налогу на имущество организаций, по местному налогу на землю, налогу на прибыль в части, подлежащей зачислению в бюджеты субъектов РФ;</p> <p>3) определение единого механизма предоставления бюджетных компенсаций (социальных выплат) по оплате стоимости найма жилья гражданам, имеющим невысокий уровень дохода, относящимся к льготным категориям населения либо признанным в установленном порядке находящимся в трудной жизненной ситуации</p>
22.	Чувашская Республика – Чувашия	94647,5 кв м		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	/Государственный Совет Чувашской Республики; Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской республики /			арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
23.	Алтайский край /Администрация Алтайского края/	0	отсутствие заинтересованности бизнеса в строительстве такого жилья по следующим причинам: высокие банковские проценты по кредитам; высокая ставка по налогу на имущество для юридических лиц; длительные сроки окупаемости проектов;	снизить процентные ставки по банковским кредитам для юридических лиц, осуществляющих инвестиционные проекты строительства и эксплуатации арендного жилья; установить на ближайшие 10-15 лет льготное налогообложение юридических лиц в этой сфере бизнеса; применить принципы государственно-частного партнерства с привлечением заемных средств по цене не выше 3% годовых, обеспеченных бюджетным финансированием;
24.	Забайкальский край /Министерство территориального развития Забайкальского края/  <b>Дума городского округа «Город Чита»</b>	0	отсутствие заинтересованности застройщиков в строительстве наемных домов, связанное с: - длительными сроками окупаемости инвестиционного проекта; - высокими процентными ставками по кредитам;	предусмотреть систему мер по оказанию регионам поддержки в целях формирования рынка арендного жилья, в том числе в виде: 1) федеральной целевой программы, предусматривающей субсидии для регионов на строительство арендного жилья в размере: не менее 95% за счет средств федерального бюджета; 5% за счет средств регионального бюджета (для дотационных регионов); компенсацию застройщикам по процентной ставке по кредитам, привлеченным на строительство арендных домов, стоимости подключенной инженерной инфраструктуры;

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>предоставление земельных участков на льготных условиях;  2) рассмотреть возможность предоставления налоговых льгот организациям-застройщикам наемных домов и управляющим (обслуживающим) организациям;  3) рассмотреть возможность расширения полномочий органов местного самоуправления в области определения условий использования жилых помещений некоммерческого использования в домах муниципального жилищного фонда и самостоятельного установления перечня категорий граждан, имеющих первоочередное право на получение таких жилых помещений</p> <p>1) рассмотреть возможность расширения полномочий органов местного самоуправления в области определения условий использования жилых помещений некоммерческого использования в домах муниципального жилищного фонда и самостоятельного установления перечня категорий граждан, имеющих первоочередное право на получение таких жилых помещений;  2) разработать механизмы государственной поддержки с целью развития сектора арендного жилья в следующих формах:  - субсидирование малоимущих граждан для оплаты аренды некоммерческого жилья или предоставление им в аренду некоммерческого жилья;  - субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье на условиях некоммерческой аренды определенным категориям граждан;  - выделение на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>некоммерческой и коммерческой аренды;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- субсидирование строительства жилья для некоммерческой аренды;</li> <li>- привлечение частных инвесторов к строительству арендного жилья на условиях его последующего перевода в частную собственность;</li> <li>- установление минимальной доли некоммерческого жилья при реализации новых строительных проектов</li> </ul> <p>3) предусмотреть меры защиты инвестора:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- регулирование первоначального уровня арендной платы путем установления максимального уровня либо требования соответствия среднерыночным показателям арендной платы по аналогичному типу жилья в определенном районе;</li> <li>- введение ограничения на периодичность и размер повышения арендной платы в течение срока договора;</li> <li>- установление индекса, с изменением которого допускается пересмотр арендной платы (индекс базовой арендной ставки; индекс потребительских цен; индекс стоимости жизни; уровень инфляции);</li> <li>- требование о предварительном уведомлении арендатора об изменении уровня арендной платы;</li> <li>- установление минимального срока договора аренды;</li> <li>- установление права арендатора на пролонгацию договора аренды при условии выполнения договорных обязательств;</li> <li>- установление права арендатора на досрочное расторжение договора аренды в любое время при предварительном уведомлении арендодателя;</li> <li>- ограничение прав арендодателя на досрочное расторжение договора аренды (запрет на расторжение договора по инициативе арендодателя, за исключением оговоренных</li> </ul>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>законом особых случаев – задержка арендных платежей, подтвержденная необходимость использования жилья для нужд членов семьи арендодателя и т.д.; длительные сроки уведомления арендатора о намерении расторгнуть договор);</p> <p>4) предусмотреть меры защиты интересов арендодателя, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- возможность требования от арендатора гарантий депозита или другого обеспечения;</li> <li>- возможность требования от арендатора внесения задатка в сумме месячной арендной платы или одного периодического платежа;</li> <li>- возможность периодического повышения арендной платы в целях защиты получаемых средств от обесценивания;</li> <li>- отсутствие обязательства по пролонгации арендного договора при окончании его срока;</li> <li>- установление права на досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя при условии предварительного уведомления нанимателя</li> </ul>
25.	Камчатский край /Губернатор Камчатского края/	0		необходима федеральная финансовая и административная поддержка реализации крупных проектов строительства арендного жилья
26.	Краснодарский край /Законодательное Собрание Краснодарского края; заместитель Главы Администрации (Губернатора) Краснодарского края /	16945 кв м	отсутствие масштабной реализации проектов строительства арендного жилищного фонда из-за наличия высоких финансовых рисков	<p>1) установление для организаций, осуществляющих эксплуатацию наемных жилых домов, льгот по налогу на имущество, а также внесение изменений в правила налогового учета в части отнесения арендного жилья к налоговой базе по налогу на имущество;</p> <p>2) предоставляемые под строительство земельные участки должны быть оснащены инженерными сетями, что позволит снизить стоимость жилья для конечного нанимателя;</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>3) удешевление кредитных (заемных) ресурсов за счет снижения ставок, а также поиска альтернативных источников заимствования (облигации, ПИФы и прочие источники);</p> <p>4) налоговые послабления для организаций, осуществляющих сдачу недвижимости в наем на длительный срок;</p> <p>5) удешевление стоимости строительства арендного жилья, за счет предоставления участков с инженерными сетями строительным компаниям по голландскому аукциону</p>
27.	Красноярский край	6593 кв м		
28.	Пермский край /Губернатор Пермского края; Правительство Пермского края/	0	<p>1) отсутствие возможности финансирования строительства арендного жилья за счет средств регионального бюджета;</p> <p>2) необходимо предусмотреть дополнительные стимулы для привлечения инвесторов в целях строительства арендного жилья</p>	<p>1) предусматривать в федеральном бюджете на основании статьи 91.19 Жилищного кодекса РФ средства на строительство наемных домов социального использования для предоставления соответствующих субсидий бюджетам субъектов РФ;</p> <p>2) внести изменения в статью 39.7 Земельного кодекса РФ, включив в нее норму, предусматривающую безвозмездное предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства наемных домов социального и коммерческого использования</p>
29.	Приморский край /Администрация Приморского края/	1565,2 кв.м		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
30.	Ставропольский край /Дума Ставропольского края; Министерство строительства,	0	1) отсутствие в крае крупных промышленных предприятий,	рассмотреть возможность выделения средств федерального бюджета для софинансирования мероприятий субъектов РФ

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	дорожного хозяйства и транспорта/		нуждающихся в притоке квалифицированных трудовых ресурсов; 2) дефицитность регионального бюджета и дотационность бюджетов муниципальных образований	по развитию строительства арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода
31.	Хабаровский край /Правительство Хабаровского края/	6576 кв м		<p>предусмотреть на федеральном уровне, в том числе в рамках государственных программ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мероприятия по финансированию расходов субъектов РФ на строительство наемных домов социального/коммерческого использования и/или инженерной и дорожной инфраструктуры для строительства таких домов;</li> <li>- мероприятия по субсидированию процентной ставки по кредитам, привлеченным на строительство наемных домов социального/коммерческого использования и/или инженерной и дорожной инфраструктуры для строительства таких домов;</li> <li>- льготные условия налогообложения при реализации инвестиционных проектов по строительству наемных домов социального/коммерческого использования;</li> <li>- преференции при предоставлении земельных участков под строительство арендного жилья (в том числе бесплатное предоставление);</li> <li>- иные механизмы, обеспечивающие повышение инвестиционной привлекательности проектов арендного жилья для юридических лиц</li> </ul>
32.	Амурская область /Министерство транспорта и	1566,1 кв м		разработка подпрограммы развития арендного жилья в

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	строительства Амурской области/			рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" (с предусмотренными объемами бюджетных ассигнований федерального бюджета)
33.	Архангельская область /Министерство строительства и архитектуры Архангельской области/	560 кв м	отсутствие специального налогового режима при строительстве и предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма, предусмотренного пунктом 2 перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, утвержденном распоряжением Правительства РФ от 29 августа 2012 года № 1556-р (срок исполнения – октябрь 2012 года)	1) представить в Правительство РФ предложения о внесении изменений в законодательство РФ в целях создания специального налогового режима при строительстве и предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма; 2) рассмотреть вопрос льготного кредитования застройщиков на всем этапе строительства
34.	Астраханская область /Дума Астраханской области; Правительство Астраханской области/	0	1) нецелесообразность применения частей 2-4 статьи 55 <sup>29</sup> Градостроительного кодекса РФ в случае передачи	1) дополнить часть 13 статьи 55 <sup>27</sup> Градостроительного кодекса РФ абзацем следующего содержания: «В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию передача прав и обязанностей по договору об освоении территории в

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
			прав и обязанностей по договору об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования после ввода в эксплуатацию наемного дома;	целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования допускается лицу, которое отвечает требованиям, установленным частью 1 статьи 55 <sup>29</sup> настоящего кодекса, или лицу, выступающему стороной договора простого товарищества, каждая сторона которого отвечает требованиям, установленным частью 1 статьи 55 <sup>29</sup> настоящего кодекса, при наличии согласия в письменной форме исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших данный договор»
35.	Белгородская область /Белгородская областная Дума/	50788,1 кв м	1) необходима унификация норм законодательства о формировании рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда;	1) внести изменение в статью 381 части второй Налогового кодекса РФ, установив льготную ставку налога на имущество организаций в размере 0,05% для собственников жилых помещений; 2) установить норму федерального законодательства о субсидировании процентных ставок по кредитам, предоставляемым застройщикам для финансирования строительства арендного жилья за счет средств федерального бюджета (в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ)
36.	Брянская область /Правительство Брянской области, Департамент ТЭК и ЖКХ Брянской области/	0	отсутствие механизмов строительного контроля за строительством арендного жилья (высотой не более трех этажей)	1) регламентировать применение механизмов контроля за строительством арендного жилья по аналогии с механизмом, используемым при переселении граждан из аварийного жилищного фонда; 2) рассмотрение вопроса о льготном и долгосрочном кредитовании инвесторов, строящих арендное жилье
37.	Владимирская область /Администрация Владимирской области/	0	согласно статье 55.27 Градостроительного кодекса РФ в договоре об освоении	в целях доступности арендного жилья для граждан, нуждающихся в жилых помещениях и имеющих невысокий уровень дохода, необходимо разработать комплекс мер,

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	/Законодательное собрание Владимирской области/		территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов должно содержаться обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключивших договор, обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения зданий; <b>ОДНАКО</b> полномочия по предоставлению обязательства, установленного статьей 55.27 отсутствуют;	направленных на создание программы государственного субсидирования части арендной платы
38.	Волгоградская область /Администрация Волгоградской области/	0		принять на федеральном уровне нормативных правовых документов, направленных на легализацию существующего в Российской Федерации теневого рынка арендного жилья
39.	Вологодская область /Заместитель Губернатора	25945 кв м		в целях формирования рынка доступного арендного жилья

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	Вологодской области /			<p>закрепить на законодательном уровне применение различных финансовых механизмов, позволяющих снизить стоимость строительства, приобретения и эксплуатации наемных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предоставление налоговых и имущественных льгот по федеральным, региональным и местным налогам для собственников арендного жилищного фонда (льготные налоговые ставки по налогу на имущество организаций, налогу на землю, налогу на прибыль);</li> <li>- предоставление на федеральном уровне государственной поддержки в виде субсидирования части затрат на строительство (капитальный ремонт) арендного жилищного фонда</li> </ul>
40.	Воронежская область /Правительство Воронежской области; Воронежская областная Дума/	0		<p>1) осуществлять мероприятия по развитию специальных финансовых продуктов с участием государственных гарантий или институтов развития (АИЖК) для финансирования проектов в сфере арендного и наемного жилья («жилищная ипотека для юридических лиц» на условиях, сопоставимых с ипотекой для физических лиц при государственной поддержке, в том числе для их использования при переселении граждан из аварийного жилищного фонда;</p> <p>2) предусмотреть возможность внесения в действующее законодательство в качестве альтернативы по предоставлению гражданам, имеющим трех и более детей, иных мер социальной поддержки взамен предоставления земельного участка, предусмотренного действующим законодательством;</p> <p>3) обобщать и использовать опыт субъектов Российской Федерации</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				Федерации, эффективно реализующих проекты по формированию рынка доступного арендного жилья; 4) осуществлять тесное взаимодействие с бизнес – сообществом по вопросам законодательного регулирования формирования рынка доступного арендного жилья; 5) через общественные объединения работодателей проводить широкое информирование о принимаемых мерах по стимулированию формирования рынка наемного жилья (о программах АИЖК в части предоставления льготных кредитов на арендное жилье и иных механизмах);
41.	Ивановская область	0		
42.	Иркутская область /Министерство строительства, дорожного хозяйства Иркутской области/	1012,9 кв м		поручить Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы предусмотреть мероприятия по предоставлению субсидий субъектам РФ на строительство инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры в рамках реализации проектов по строительству арендного жилья
43.	Калининградская область	9927,3 кв м		
44.	Калужская область /Законодательное собрание Калужской области/	67420 кв м		1) правовое регулирование строительства жилищного фонда социального и некоммерческого найма сориентировать на разработку форм государственно-частного партнерства; 2) предусмотреть льготные условия кредитования застройщиков под цели строительства такого жилищного фонда, полное или частичное возмещение затрат инвесторов, безвозмездное предоставление земельных участков для жилищного строительства, льготное налогообложение (по

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				налогу на прибыль, на имущество, земельному налогу); 3) предусмотреть полное или частичное освобождение инвесторов-застройщиков, реализующих проекты строительства арендного жилья, от оплаты долевого участия в строительстве сетей, коммуникаций и объектов инженерного обеспечения инвесторов
45.	Кемеровская область /Департамент строительства Кемеровской области/	51814,16 кв м	1) отсутствие заинтересованности частных инвесторов в создании наемных домов как основного вида деятельности; 2) ограниченные финансовые возможности регионального и местных бюджетов; 3) отсутствие программ предоставления субсидий федерального бюджета субъектам РФ на данные цели;	1) законодательно закрепить специальные условия налогообложения организациям, основным видом деятельности которых будет являться деятельность по предоставлению жилых помещений гражданам внаем; 2) рассмотреть возможность формирования государственной программы, направленной на строительство доступного наемного жилья для льготных категорий граждан посредством выделения из федерального бюджета регионам субсидий
46.	Кировская область /Правительство Кировской области; Законодательное Собрание Кировской области/	15909,3 кв м	1) отсутствие заинтересованности бизнес-сообщества ввиду долгосрочной окупаемости проектов по строительству арендного жилья; 2) наличие теневого рынка арендного жилья, являющегося реальным конкурентом реального легального бизнеса;	разработать и принять соответствующую программу в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 годы

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
			<p>3) отсутствие специальных ипотечных банковских продуктов для юридических лиц (посредством которых могут быть предоставлены «длинные деньги» под «приемлемые» проценты);</p> <p>4) недостаток средств региональных бюджетов для создания арендного жилищного фонда</p>	
47.	Костромская область /Администрация Костромской области; Костромская областная Дума/	0	<p>1) отсутствие заинтересованности застройщиков в строительстве наемных жилых домов, связанное со сложным экономическим положением в строительной отрасли (предложения по предоставлению жилых помещений превышают заявленный спрос), а также длительным сроком окупаемости проектов;</p> <p>2) дотационность и предельная дефицитность бюджета Костромской области</p>	<p>1) рассмотреть вопрос о внесении законодательных изменений, направленных на установление возможности эксплуатации жилых помещений в многоквартирном доме в качестве арендного жилья посредством внесения изменений в статью 91.16 Жилищного кодекса РФ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исключить запрет на предоставление жилых помещений в многоквартирных домах, часть которых используется в качестве арендного жилья, по иным видам договоров;</li> <li>- уменьшить долю жилых помещений, предоставляемых по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве и общей площади жилых помещений в арендном доме;</li> </ul> <p>2) рассмотреть возможность предоставления регионам субсидий на условиях софинансирования в целях оказания финансовой помощи семьям, имеющим невысокий уровень доходов и являющимся нанимателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в рамках региональных программ развития</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				рынка доступного арендного жилья (в рамках выполнения поручения Минстроя России; письмо от 12.04.2016 № 10801-ОБ/07 )
48.	Курганская область /Курганская областная Дума; Правительство Курганской области/	0	низкая заинтересованность частных инвесторов в реализации проектов строительства и эксплуатации арендного жилья в связи с: - длительным сроком окупаемости проектов; - отсутствием финансовых средств; - невозможности предоставления финансовой поддержки за счет средств регионального бюджета для строительства и эксплуатации наемных домов в полном объеме;	1) разработать методику для определения спроса на улучшение жилищных условий путем предоставления жилых помещений жилищного фонда социального использования в целях установления долгосрочных ориентиров в строительстве такого фонда; 2) разработать централизованный механизм по созданию инвестиционной привлекательности проектов по строительству наемных домов, в том числе посредством предоставления частным инвесторам дополнительных налоговых и иных льгот и преференций; 3) необходимость выделения средств федерального бюджета для софинансирования мероприятий по строительству арендного жилья путем предоставления субсидий бюджетам субъектов РФ в рамках реализации государственной программы РФ «Обеспечением доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
49.	Курская область /Администрация Курской области; Курская областная Дума/	5146 кв м		1) разработать механизмы льготного налогообложения для специализированных коммерческих и некоммерческих организаций, осуществляющих строительство и эксплуатацию наемных домов; 2) внести изменения в Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ в части упрощения процедур по предоставлению земельных участков, получения разрешения на строительство и подключения к системам коммунальной инфраструктуры;

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>3) принять федеральный нормативный правовой акт, регулирующий формы государственных и муниципальных инвестиций в массовое строительство и (или) приобретение жилья, предоставляемого гражданам в социальный наем, а также предоставление долгосрочных бюджетных кредитов для муниципальных образований на строительство и приобретение муниципального жилищного фонда социального использования;</p> <p>4) установить механизм, обязывающий кредитные организации предоставлять долгосрочные кредиты для строительства и приобретения жилья, предоставляемого в наем, в том числе кредитования, обеспеченного залогом земельных участков, а также стимулирование развития системы финансирования кредитов, полученных муниципалитетами и юридическими лицами на создание жилищного фонда, предоставляемого в наем через специализированный государственный институт;</p> <p>5) предоставление типовой проектной документации на льготных условиях;</p> <p>6) частичное бюджетное финансирование затрат на строительство</p>
50.	Ленинградская область /Заместитель председателя Правительства Ленинградской области по строительству/	0		
51.	Липецкая область /Администрация Липецкой области;/	4055 кв м		поддержать предложения по стимулированию развития рынка наемного и арендного жилья с учетом социальной значимости жилищного строительства как базовой системообразующей отрасли в национальной экономике, принятые на заседании экспертного Совета по

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>градостроительной деятельности совместно с координационным советом по развитию проектно-строительной отрасли Ассоциации межрегионального социально-экономического взаимодействия «Центральный Федеральный Округ» на тему «Государственное регулирование рынка жилищного строительства. Развитие сектора арендного жилья» (в рамках подготовки к заседанию Государственного Совета РФ по вопросу «О развитии строительного комплекса и совершенствовании градостроительной отрасли в Российской Федерации», состоявшегося 23 марта 2016 года в г. Москве, в том числе посредством:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) принятия законодательных актов или подзаконных нормативных правовых актов, позволяющих относить на затраты предприятий стоимость аренды жилья, исчисленную как ставка некоммерческого найма, рассчитанная в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ, умноженная на региональную норму предоставления жилья по социальным программам;</li> <li>2) принятия законодательных изменений в части приведения в единый экономический режим наемного жилья и жилья, находящегося в собственности физических лиц (земельное, налоговое и тарифное законодательство);</li> <li>3) принятия законодательных изменений в части создания возможности реализации по схемам ГЧП, МЧП проектов арендного или иного наемного жилья, в том числе в рамках комплексного развития и освоения территории для целей жилищного строительства, расширить применение концессионных и неконцессионных форм ГЧП в строительстве инженерной, социальной и транспортной</li> </ol>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>инфраструктуры, обеспечивающей жилищное строительство (концессионное законодательство);</p> <p>3) принятия законодательных изменений в части освобождения концессионных платежей от НДС в связи с принадлежностью создаваемого имущества государству (муниципалитету), а платеж является формой возврата инвестиций и до окупаемости не создает налоговой базы (налоговое законодательство);</p> <p>4) предусмотреть выделение субъектам РФ средств из федерального бюджета на софинансирование расходов по формированию жилищного фонда социального использования (бюджетное законодательство);</p> <p>5) включить в подпрограмму «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы следующие мероприятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по предоставлению застройщикам компенсации за счет бюджетных средств затрат (части затрат) по уплате процентов по привлекаемым кредитам на строительство наемных домов;</li> <li>- по субсидированию жилищного найма для семей, имеющих детей;</li> </ul> <p>6) принятие стратегического решения о реформировании системы реализации государственных обязательств в жилищной сфере из предоставления субсидий на приобретение или социальный наем (с последующей неизбежной приватизацией) в форму субсидируемого некоммерческого найма или аренды, с дифференцированным объемом адресного субсидирования в зависимости от категории получателей субсидии;</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>7) развитие специальных финансовых продуктов с участием государственных гарантий или институтов развития («АИЖК» для финансирования проектов в сфере арендного и наемного жилья);</p> <p>8) формирование арендной жилой площади в качестве основной профилирующей функции при строительстве многофункциональных комплексов, сочетающих в себе две или более функции (офисной, торговой), что позволит повысить инвестиционную привлекательность таких девелоперских проектов, ускорить срок их окупаемости, уменьшить риск за счет инвестирования различных видов недвижимости и обеспечить рост объемов ввода арендного жилья;</p> <p>9) разработать рекомендации по обеспечению эксплуатации объектов арендного жилья с формированием схем арендных экономических отношений</p>
52.	Магаданская область /Губернатор Магаданской области/	98050,5 кв м		<p>1) на федеральном уровне установить критерий, по которому можно определить предельный уровень дохода, относящегося к «невысокому уровню дохода»;</p> <p>2) рассмотреть вопрос о предоставлении гражданам, имеющим невысокий уровень дохода, субсидии на оплату арендованного жилого помещения</p>
53.	Московская область /Министр строительного комплекса Московской области; Московская областная Дума/	0	Длительность окупаемости проектов по строительству арендного жилищного фонда, составляющих 15-20 лет, не позволяют привлекать к этой программе застройщиков	рассмотреть вопрос поддержки инвесторов за счет привлечения долгосрочных кредитных ресурсов для строительства наемных домов с участием государственного института развития – ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
54.	Мурманская область	249,6 кв м		

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	/Мурманская областная Дума/			
55.	Нижегородская область /Министерство социальной политики Нижегородской области; Законодательное Собрание Нижегородской области /	5975,44 кв м		<p>1) внести изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 244-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», дополнив статью 7 указанием на жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;</p> <p>2) внести изменения в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части отмены запрета ипотеки жилых помещений жилищного фонда социального использования (пункт 2 статьи 74);</p> <p>3) дополнить перечень разрешенных объектов концессионного соглашения объектами государственного и муниципального жилищного фонда некоммерческого использования (статья 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»);</p> <p>4) предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- инвестиционные налоговые кредиты для субъектов инвестиционной деятельности на период завершения срока окупаемости проекта концессионного соглашения о строительстве арендного жилья;</li> <li>- освобождение субъектов данной инвестиционной деятельности от налога на имущество;</li> <li>- расширить возможности финансирования строительства жилья в рамках указанных концессионных соглашений негосударственными пенсионными фондами, паевыми</li> </ul>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				инвестиционными фондами; - частичное бюджетное финансирование затрат на строительство жилья, а также процентов по кредитам в период строительства жилья в рамках указанных соглашений
56.	Новгородская область /Новгородская областная Дума; Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области/	12804 кв м		1) разработать механизм осуществления строительства арендного жилья на условиях софинансирования бюджетных средств; 2) внести изменения в статью 39.9 Земельного кодекса РФ о предоставлении земельного участка государственным учреждениям под строительство арендного жилья на бесплатной основе;
57.	Новосибирская область /Министерство строительства Новосибирской области/	11967 кв м		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
58.	Омская область	1004,3 кв м		
59.	Оренбургская область /Законодательное собрание Оренбургской области/	0		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
60.	Орловская область	1142,7 кв м		
61.	Пензенская область /Министерство строительства Пензенской области; Законодательное Собрание Пензенской области/	10002,72 кв м		разработать федеральную программу по строительству арендного жилья, которое будет входить в муниципальный жилищный фонд, с финансированием за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации
62.	Псковская область	12625 кв м		предложений по совершенствованию законодательного

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	/Губернатор Псковской области/			регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
63.	Ростовская область /Правительство Ростовской области; Законодательное Собрание Ростовской области/	0		в целях повышения инвестиционной привлекательности земельных участков под строительство арендного жилищного фонда для застройщиков необходимо разработать на федеральном уровне меры государственной поддержки в части финансирования проектов создания коммунальной, дорожной и социальной инфраструктуры на земельных участках
64.	Рязанская область /Министерство строительного комплекса Рязанской области/	3768 кв м		1) предоставить право арендатору жилья на возврат НДФЛ (по аналогии при покупке жилья); 2) внедрить механизм субсидирования арендной платы для граждан (как вариант в размере не более суммы возврата НДФЛ); 3) освободить от налога на имущество арендодателя, предоставляющего жилье в аренду гражданам, имеющим невысокий уровень дохода
65.	Самарская область /Министерство строительства Самарской области/	0		
66.	Саратовская область /Правительство Саратовской области/	0		законодательно предусмотреть субсидирование строительства наемных домов социального использования некоммерческими организациями, созданными субъектом РФ или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования
67.	Сахалинская область /Министерство строительства	0		

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	Сахалинской области/			
68.	Свердловская область /Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области/	3502,2 кв м	<p>1) низкая инвестиционная привлекательность проектов по строительству арендных многоквартирных домов в связи с длительными сроками окупаемости таких проектов вследствие отсутствия стимулирующего налогового режима, обеспечивающего заинтересованность хозяйствующих субъектов в строительстве арендных многоквартирных домов;</p> <p>2) некупаемость затрат на строительство некоммерческого арендного жилья в связи с высоким уровнем налоговой нагрузки в строительном секторе;</p> <p>3) неравные экономические условия развития институтов собственности на жилье и найма жилья, определяемые различным характером государственного регулирования и различным уровнем государственной поддержки, в том числе наличие имущественных</p>	<p>2) установление налоговых каникул и/или пониженной ставки налога на доходы физических лиц для граждан-наймодателей жилых помещений, зарегистрировавших договор найма жилого помещения в установленном порядке;</p> <p>3) установление налогового вычета для граждан – нанимателей жилых помещений, соразмерного с налоговым вычетом для граждан-покупателей жилья;</p> <p>4) отнесение расходов работодателя на возмещение затрат (части затрат) работников по оплате найма жилого помещения к расходам на оплату труда, а также исключение расходов работодателя на возмещение затрат (части затрат) работников по оплате найма жилого помещения из налогооблагаемой базы работника по НДФЛ;</p> <p>5) освобождение от НДС операций реализации многоквартирных домов и реализации коммунальных услуг, реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме наймодателями арендного жилищного фонда;</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
			налоговых вычетов для покупателей жилых помещений и отсутствие таких для нанимателей	б) предоставление застройщикам, инвесторам, собственникам льгот по налогу на прибыль; 7) предоставление собственникам арендных домов льгот по налогу на имущество организаций;
69.	Смоленская область	0		
70.	Тамбовская область /Администрация Тамбовской области/	1800 кв м		
71.	Тверская область	18584 кв м		
72.	Томская область /Законодательная Дума Томской области; Заместитель Губернатора Томской области по строительству и инфраструктуре/	8525,6 кв м		<p>в рамках стимулирования развития рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда предлагаем рассмотреть следующие направления:</p> <p>1) в сфере налогового и административного законодательства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ужесточение наказания для физических лиц, нелегально сдающих в аренду квартиры без оплаты налога на доходы физических лиц;</li> <li>- введение налоговых льгот (например: по НДС, налогу на прибыль, налогу на имущество и т.д.) для организаций, заключивших в соответствии со ст. 55.27 Градостроительного кодекса Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального (коммерческого) использования;</li> <li>2) разработка и внедрение АО «АИЖК» специальных продуктов, предусматривающих льготное долгосрочное кредитование работодателей, у которых имеется потребность в строительстве наемных домов для размещения работников, а также организаций, заключивших в соответствии со ст. 55.27 Градостроительного кодекса</li> </ul>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
				<p>Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального (коммерческого) использования;</p> <p>3) внесение изменений в Федеральную целевую программу «Жилище на 2015-2020 годы» в части закрепления на законодательном уровне возможности выделения средств из федерального бюджета (на условиях софинансирования) субъектам Российской Федерации на строительство наемных домов, которые предполагается использовать для размещения работников, привлекаемых в регион в соответствии с имеющимися потребностями в специалистах, а также для размещения сотрудников федеральных органов исполнительной власти и федеральных учреждений, работающих в субъекте Российской Федерации;</p> <p>4) выделение средств на строительство наемных домов для федеральных органов исполнительной власти и федеральных учреждений, необходимых для размещения работников на территории субъектов Российской Федерации;</p> <p>4) внесение изменений в Федеральную целевую программу «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 - 2017 годы и на период до 2020 года», предусматривающих возможность выделения средств из федерального бюджета (на условиях софинансирования) субъектам Российской Федерации в целях предоставления компенсации по уплате арендной платы для отдельных категорий граждан, проживающих в наемном доме и работающих в сельской местности (например: врачи, учителя, молодые специалисты), в рамках стимулирования закрепления специалистов по дефицитным специальностям в отдаленных от областного центра поселениях</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
73.	Тульская область	0		
74.	Тюменская область /Заместитель Губернатора Тюменской области; Тюменская областная Дума/	52314,05 кв м		<p><u>Подготовлен конкретный проект федерального закона</u></p> <p>1) в Жилищном кодексе РФ предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- введение нормы, предусматривающей возможность замены договора социального найма договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования при выселении из аварийного жилищного фонда;</li> <li>- отмену обязанности органов местного самоуправления изымать у собственника жилое помещение путем выкупа в случае, если многоквартирный дом признан аварийным;</li> <li>- снятие ряда ограничений по максимальному доходу нанимателей;</li> <li>- отмену ограничений по сроку найма жилого помещения социального использования</li> </ul> <p>2) в Федеральном законе от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в список объектов соглашения о государственно-частном партнерстве, объектов соглашения о муниципально-частном партнерстве включить наемные дома социального использования;</p> <p>3) в Федеральном законе от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» перечень объектов концессионного соглашения дополнить наемными домами социального использования</p>
75.	Ульяновская область /Министерство промышленности,	296 кв м		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
	строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области/			арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
76.	Челябинская область	0		
77.	Ярославская область /Департамент строительства Ярославской области; Ярославская областная Дума/	1662,5 кв м	1) отсутствие частных застройщиков (инвесторов), желающих принять участие в строительстве и эксплуатации арендных домов и наемных домов социального использования;	1) разработка государственной программы (в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»), направленной на развитие доступного наемного жилья; 2) частичной продажи жилых помещений (менее 50 процентов) в наемных домах с целью привлечения застройщиков к их строительству; 3) разработка механизмов ликвидации аварийного жилого фонда, планируемых к применению после 2017 года, предусматривающих направление средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на строительство жилья социального использования для предоставления его отдельным категориям переселяемых граждан
78.	Москва–город федерального значения /Департамент городского имущества города Москвы/	30108 кв м	поскольку город Москва имеет обязательства по обеспечению жилыми помещениями категорий граждан, установленных жилищным законодательством (малоимущих, детей-сирот, ветеранов, инвалидов, иных	

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
			социально-незащищенных категорий), то принятие дополнительных обязательств и расходование жилищных ресурсов в целях создания рынка арендного жилья повлечет ущемление жилищных прав граждан, уже состоящих на учете в городе Москве.	
79.	Санкт-Петербург - город федерального значения /Правительство Санкт-Петербурга/	59082,4 кв м	идет процесс накопления правоприменительной практики	предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
80.	Севастополь – город федерального значения	0		
81.	Еврейская автономная область	0		предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется
82.	Ненецкий автономный округ /Департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта; Собрание депутатов Ненецкого автономного округа/	0	ведется подготовка нормативной правовой базы; отрабатываются механизмы формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для	предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов формирования рынка доступного арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода не имеется

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
			<p>граждан с невысоким уровнем дохода;  определяется концепция правоприменительной практики в регионе в рамках существующего законодательства в решении вопроса по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода</p>	
83.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра /Заместитель Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа - Югра/	127129,4 кв м	<p>2) необходимость ведения учета наемных домов коммерческого использования в муниципальном реестре наемных домов в целях обеспечения доступности и открытости информации о наличии наемных домов коммерческого использования;</p>	<p>1) законодательно установить регулирование максимального размера платы за наем жилых помещений в наемных домах коммерческого использования, построенных на земельных участках, предоставленных в соответствии с пунктом 23.1 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности);  2) возложить на органы местного самоуправления ведение обязательного учета наемных домов коммерческого использования в муниципальном реестре наемных домов по аналогии с полномочием по ведению учета наемных домов социального использования (статья 91.18 Жилищного кодекса РФ);</p>

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Объем ввода арендного жилья в субъекте РФ по состоянию на 1.04.2016 г.	Обозначение проблемы	Предложенные варианты решения обозначенной проблемы
84.	Чукотский автономный округ	0		
85.	Ямало-Ненецкий автономный округ /Первый заместитель Губернатора Ямало-Ненецкого автономного округа; Законодательное Собрание Ямало-Ненецкого автономного округа/	56413 кв м	1) действующим законодательством не предусмотрены полномочия субъектов Российской Федерации по расширению перечня видов предпринимательской деятельности, в отношении которых применяется патентная система налогообложения; 2) необходим единый подход к определению принципов и порядка формирования исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления потребности в жилых помещениях, предоставляемых по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования	1) введение специального налогового режима для лиц, осуществляющих создание (приобретение), эксплуатацию наемных домов социального использования, в том числе посредством расширения перечня видов деятельности, установленных пунктом 2 статьи 346.43 Налогового кодекса Российской Федерации, такими видами предпринимательской деятельности как «строительство наемных домов коммерческого и социального использования», «сдача в наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»;  2) утверждение на федеральном уровне методики определения спроса граждан на жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, с учетом платежеспособности граждан различных категорий и бюджетных возможностей предоставления им компенсации стоимости найма такого жилья

Материал подготовлен в соответствии с предложениями субъектов Российской Федерации, направленными в Комитет по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (запрос от 05.04.16 № 3.2-27/893)

Волкова Елена Викторовна (495) 986 63 48; volkovaev@senat.gov.ru