

Решение Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему «Создание условий для строительства жилья экономического класса. Реализация федеральной целевой программы "Жилище" на 2015-2020 годы»

г. Москва

15 декабря 2016 года

Заслушав выступление заместителя Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации Г.Н. Кареловой, доклады заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Е.О. Сизэрры, заместителя генерального директора акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" Д.С. Филиппова, аудитора Счетной Палаты Российской Федерации Ю.В. Росляка, выступления участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее - Совет) на тему "Создание условий для строительства жилья экономического класса. Реализация федеральной целевой программы "Жилище" на 2015-2020 годы", а также обсудив информацию, поступившую от субъектов Российской Федерации в рамках рассматриваемой темы, Совет отметил следующее.

Одной из первоочередных задач социально-экономического развития России является формирование рынка доступного жилья. Необходимость обеспечения граждан доступным и комфортным жильем и повышения качества жилищно-коммунальных услуг закреплены в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600, а также отмечены в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 12 декабря 2013 года.

В целях формирования рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1050 утверждена Федеральная целевая программа "Жилище" на 2015-2020 годы (далее – Программа).

Программа направлена на создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса, повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства, обеспечение жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, предоставление социальной поддержки на приобретение жилья гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в первую очередь молодым семьям.

В рамках Программы действует 5 подпрограмм:

1. "Обеспечение жильем молодых семей";
2. "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством";
3. "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации";
4. "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан";
5. "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры".

Реализация Программы предусмотрена до 2020 года, ее координатором является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой России).

Общий объем финансирования Программы составляет 663,79 млрд. рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета – 341,17 млрд. рублей; за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов – 101,89 млрд. рублей, за счет средств внебюджетных источников – 220,73 млрд. рублей.

По подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей", общий объем финансирования которой составляет **339,84 млрд. рублей**, ожидаемым конечным результатом реализации является **обеспечение жильем 150,38 тыс. молодых семей**.

По подпрограмме "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации" с общим объемом финансирования, равным **43,81 млрд. рублей**, ожидаемым результатом реализации является **ввод 6,42 млн. кв. метров жилья**.

Подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством", объем финансирования которой составляет **118,63 млрд. рублей**, конечным результатом реализации предполагает обеспечение жильем **за счет средств федерального бюджета 53,93 тыс. семей граждан** – участников.

В рамках подпрограммы "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан" с **общим объемом финансирования в 158,68 млрд. рублей** планируется обеспечить жильем **около 10,93 тыс. семей граждан**, признанных нуждающимися в жилых помещениях, в том числе: федеральных государственных гражданских служащих - 2,87 тыс. семей; прокуроров органов прокуратуры и сотрудников Следственного комитета Российской Федерации - 1,77 тыс. семей; молодых ученых и сотрудников научных организаций - 2,02 тыс. семей; граждан, переселяемых из ветхого и аварийного жилья в зоне Байкало-Амурской магистрали - 2,71 тыс. семей.

Подпрограмма "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры", реализация которой завершается в 2016 году, направлена на завершение строительства и реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры, финансирование которых осуществлялось в 2011 - 2014 годах в рамках подпрограммы "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры" федеральной целевой программы "Жилище" на 2011 – 2015 годы.

По данным Счетной палаты Российской Федерации в 2015 году расходы на мероприятия Программы за счет всех источников составили в сумме **63 648,6 млн. рублей**. В том числе за счет федерального бюджета – 29 123,4 млн. рублей, за счет средств субъектов Российской Федерации – 11 428,7 млн. рублей, за счет внебюджетных средств – 23 096,5 млн. рублей.

При этом в составе исполненных расходов федерального бюджета по Программе наибольший удельный вес занимают расходы по подпрограмме "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан" (38,8%) и "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" (36,8%).

Из 7 целевых показателей за 2015 год по Программе плановые значения не достигнуты по 5 позициям, среди которых наиболее негативным является недостижение плановых значений по: количеству семей всех категорий граждан, улучшивших жилищные условия в рамках мероприятий; количеству молодых семей, получивших свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилого помещения; семей граждан, улучшивших жилищные условия в рамках подпрограммы "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан".

С 2015 года в реализации подпрограммы "Обеспечение жильем отдельных категорий граждан" принимает участие акционерное общество "Агентство ипотечного жилищного кредитования" (АО "АИЖК").

В рамках указанной подпрограммы реализуется программа помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации. На эти цели в 2015 году АО "АИЖК" в уставный капитал были предоставлены субсидии в форме имущественного взноса в размере 4,5 млрд. рублей.

Предельная сумма возмещения по каждому реструктурированному ипотечному кредиту (займу) составляет 10% от остатка суммы кредита (займа) по состоянию на дату реструктуризации, но не более 600 тыс. рублей.

По информации Счетной палаты Российской Федерации фактические выплаты по программе начались с 2016 года.

По состоянию на 1 августа 2016 года в адрес АО "АИЖК" поступило 8 742 пакетов/заявлений на реструктуризацию для проведения анализа на соответствие требованиям программы, было реструктуризировано и произведено возмещение по 492 ипотечным жилищным кредитам (займам), 25 организациям-кредиторам (займодавцам) были возмещены средства на оказание помощи, было заключено 101 соглашение с организациями-кредиторами в рамках программы.

Вместе с тем, в ряде субъектов Российской Федерации возникают проблемы, препятствующие достижению установленных Программой целевых индикаторов и показателей.

Среди наиболее распространенных можно выделить следующие проблемы:

1) недостаточное финансирование подпрограмм из средств федерального бюджета;

2) позднее поступление средств федерального бюджета в бюджеты субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий, предусмотренных Программой (III квартал текущего года), приводящее к существенному сокращению срока освоения полученных средств (4-5 месяцев);

3) несоответствие используемых при расчете размера социальной выплаты показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, ежеквартально утверждаемых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с реально существующей рыночной стоимостью одного квадратного метра жилого помещения в конкретном субъекте, что приводит к невозможности значительного количества семей приобрести жилье даже с учетом социальной выплаты.

В рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" среди основных проблем выделены следующие:

1) низкий уровень софинансирования подпрограммы из средств федерального бюджета на предоставление социальных выплат молодым семьям, приводящий к увеличению периода ожидания государственной поддержки и исключению семей из числа участников подпрограммы в связи с достижением предельного предусмотренного подпрограммой возраста (36 лет);

2) позднее проведение конкурсных отборов и позднее поступление средств федерального бюджета в бюджеты субъектов Российской Федерации на реализацию подпрограммы при ограниченном сроке действия свидетельства о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилья. Так, при установленном подпрограммой обязательстве субъекта Российской Федерации перечислить не использованный в текущем финансовом году остаток субсидий в доход федерального бюджета, переход срока реализации свидетельства на следующий год влечет длительный период подтверждения выделенных средств к использованию в следующем году и их возврат в субъекты Российской Федерации (3-4 месяца), что существенно сокращают срок действия полученного свидетельства.

По данным Минстроя России ежегодно без востребования к использованию субъекты Российской Федерации возвращают остатки субсидий, полученных из федерального бюджета на реализацию подпрограммы в предыдущем году, в объеме порядка 50-60 млн. рублей.

3) фактическая невозможность получения свидетельств о праве на получение социальной выплаты на приобретение (строительство) жилого помещения не многодетными молодыми семьями в связи с введением положения о первоочередном включении в списки участников подпрограммы молодых семей, имеющих трех и более детей.

Согласно информации, представленной Минстроем России, в 2015 году в реализации Подпрограммы приняли участие 75 субъектов Российской Федерации, в 2016 году 65 субъектов Российской Федерации.

В рамках реализации подпрограммы "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации" основной проблемой является недостаточность финансовых средств для обеспечения земельных участков, предназначенных для строительства жилья экономкласса, а также предоставляемых семьям, имеющим трех и более детей, необходимой инженерной инфраструктурой.

Также слабо ведется строительство объектов социальной инфраструктуры в связи с отсутствием в региональных бюджетах средств на обеспечение такого строительства.

По мнению ряда регионов – участников подпрограммы, предусмотренные в ней механизмы распределения средств, оказались недостаточными для реализации региональных проектов.

Утвержденным 19 октября 2016 года на заседании президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам Паспортом приоритетного проекта "Ипотека и арендное жилье" в целях обеспечения достижения высоких темпов строительства жилья предусматривается финансирование строительства объектов инфраструктуры на земельных участках, на которых будут реализовываться проекты комплексного жилищного строительства. На обозначенные цели предусмотрено **ежегодное выделение субъектам Российской Федерации из федерального бюджета 20 млрд. рублей.**

По данным Минстроя России, в 2015 году в реализации подпрограммы приняло участие 12 субъектов Российской Федерации (Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская

Республика, Республика Саха (Якутия), Республика Татарстан, Владимирская, Воронежская, Новгородская, Новосибирская, Оренбургская, Самарская, Ульяновская области, Ненецкий автономный округ), которым были предоставлены субсидии из федерального бюджета на реализацию региональных целевых программ по развитию жилищного строительства в объеме 2 993 789,4 тыс. рублей.

Субъектами были взяты обязательства по вводу в 2015 году в эксплуатацию жилья экономического класса в объеме 5 273,9 тыс. кв. метров. По итогам реализации подпрограммы субъектами Российской Федерации в 2015 году введено в эксплуатацию 7 022 тыс. кв. метров жилья экономического класса.

В 2016 году в реализации подпрограммы приняло участие 18 субъектов Российской Федерации, субсидии из федерального бюджета были предоставлены в размере 4 034 384,5 тыс. рублей. В рамках указанной субсидии планируется построить более 88 км автомобильных дорог, 17 дошкольных и 7 общеобразовательных учреждений в рамках реализации проектов по комплексному развитию территорий, предусматривающих строительство жилья.

Говоря о лучших региональных практиках по реализации подпрограммы, среди субъектов Российской Федерации, принимающих участие в реализации подпрограммы, можно выделить:

- по размеру предоставляемых молодым семьям социальных выплат: г. Санкт-Петербург (не менее 70% расчетной (средней) стоимости жилья), Ленинградскую область и Алтайский край (50% расчетной (средней) стоимости жилья), Оренбургскую, Сахалинскую область, Республику Саха (Якутия) и Краснодарский край (40% расчетной (средней) стоимости жилья);

- по объемам средств, выделяемых субъектом Российской Федерации и муниципальными образованиями, на реализацию программы: г. Санкт-Петербург, Тюменскую и Самарскую области, Карачаево-Черкесскую Республику;

- по количеству семей, которым оказывается государственная поддержка в улучшении жилищных условий: г. Санкт-Петербург, Тюменскую, Самарскую, Тульскую, Оренбургскую области, Карачаево-Черкесскую Республику, Республики Мордовия, Чувашия и Башкортостан, Пермский край.

В рамках реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" главной проблемой, препятствующей достижению целевых индикаторов и показателей, большинством субъектов Российской Федерации отмечена недостаточность средств федерального бюджета, выделяемых на обеспечение жильем категорий граждан, перед которыми государство имеет обязательства по обеспечению жильем в соответствии с законодательством Российской Федерации, в первую очередь граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

В целях своевременного принятия решений по выявленным проблемам СОВЕТ РЕШИЛ:

Рекомендовать Правительству Российской Федерации:

- обеспечить более оперативное доведение средств федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий, предусмотренных Программой;

- в целях стимулирования первичного рынка жилья и жилищного (ипотечного) кредитования рассмотреть возможность субсидирования процентной ставки по выдаваемым жилищным (ипотечным) кредитам (займам) до 10%;

- в целях достижения итоговых целевых индикаторов и показателей, предусмотренных Программой, проанализировать причины ухода со строительного рынка застройщиков и разработать комплекс мер по их поддержке;

- провести инвентаризацию незавершенного строительства и разработать механизмы использования готового, но не реализованного жилья, в качестве наемных домов социального использования, а также в целях реализации Программы "Жилье для российской семьи";

- разработать дополнительные механизмы государственной поддержки обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, в том числе в рамках реализации проектов комплексного освоения территорий, предназначенных для строительства жилья экономкласса, а

также предоставляемых семьям, имеющим трех и более детей, в рамках подпрограммы "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации";

- рассмотреть возможность увеличения бюджетных ассигнований на реализацию подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством";

- рассмотреть возможность использования социальной выплаты, предоставляемой в рамках подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" на приобретение (строительство) жилья, для оплаты цены жилого помещения по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома;

- раскрыть содержание понятия "уполномоченная организация", с которой молодой семьей в соответствии с подпрограммой "Обеспечение жильем молодых семей" может быть заключен договор на приобретение в интересах молодой семьи жилого помещения экономкласса на первичном рынке жилья;

- рассмотреть возможность предоставления субъектам Российской Федерации права самостоятельно определять первоочередность включения молодых семей в списки участников подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" либо принятия в рамках Программы отдельной подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей, имеющих трех и более детей";

- рассмотреть возможность совершенствования нормативно-правовой базы механизма реализации проектов жилищно-строительных кооперативов с государственной поддержкой, предусмотрев расширение перечня категорий граждан, имеющих право быть членами жилищно-строительных кооперативов, за счет предоставления права вступления в них одиноко проживающим молодым специалистам и молодым семьям, не имеющим детей, а также предусмотреть возможность привлечения членами жилищно-строительных кооперативов жилищных кредитов на оплату паевых взносов под залог пая.

Рекомендовать акционерному обществу "Агентство ипотечного жилищного кредитования" рассмотреть вопрос о выпуске ипотечных ценных бумаг с поручительством агентства в целях снижения ставок по ипотеке для граждан и обеспечения роста объемов кредитования.