

# КОМПЛЕКС МЕР ПО РАЗВИТИЮ В РОССИИ СЕКТОРА НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ

**Н.Б. КОСАРЕВА**

президент

Фонда «Институт экономики города»

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



## Правовая основа

- Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее- 217-ФЗ)
- Нормативные правовые акты и методические документы Правительства РФ и Минстроя России в целях реализации 217-ФЗ



# Наемные дома и договоры найма жилых помещений

Наемные дома социального использования

1) договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (не менее 50%)

2) договор найма жилого помещения

Наемные дома коммерческого использования

договор найма жилого помещения



# Плата за наем жилого помещения

Плата за наем жилого помещения в наемном доме коммерческого использования

<b>Инвестиционный доход</b>
Полный возврат инвестиционных затрат
Расходы на эксплуатацию
Налоги

Плата за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования в наемном доме социального использования  
(максимальный размер устанавливается субъектом РФ)

<b>Инвестиционный доход</b>
Возврат инвестиционных затрат за минусом субсидий
Расходы на эксплуатацию
Льготное налогообложение



# Предмет аукционов на право заключить договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома

Наемный дом социального использования

- **Max** цена за право заключения договора
- **Min** размер платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения

Наемный дом коммерческого использования

- **Max** цена за право заключения договора



# Договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого или социального использования

## Основные обязательства застройщика:

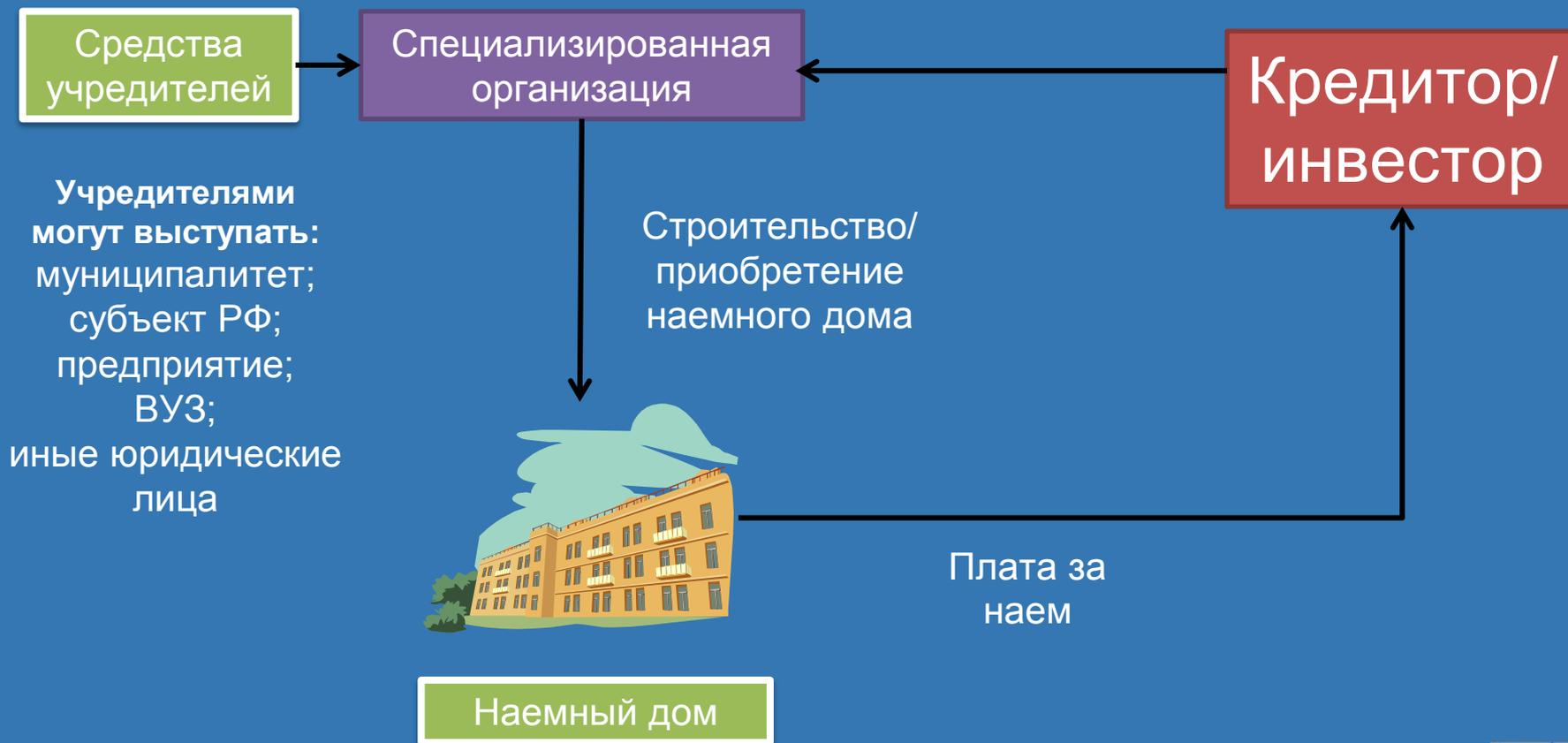
- строительство и ввод в эксплуатацию наемного дома
- эксплуатация построенного наемного дома
- предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

## Основные обязательства органа власти:

- осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) наемного дома к сетям инженерно-технического обеспечения
- предоставление земельного участка для строительства



# Организационная модель строительства (приобретения) наемного дома



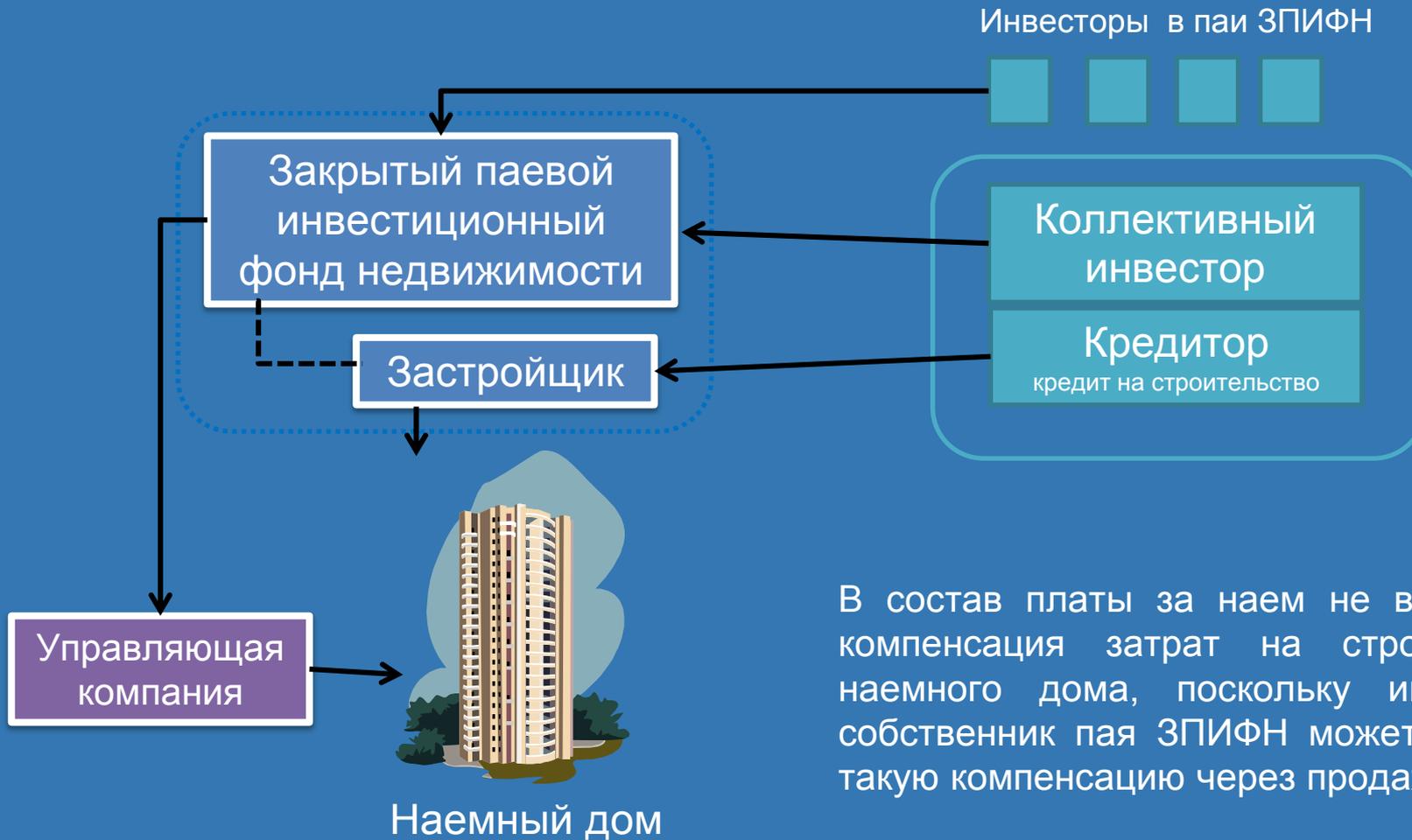
# Финансовая модель 1

## Привлечение кредитных средств банков и институциональных инвесторов



# Финансовая модель 2

## Привлечение коллективных инвестиций



В состав платы за наем не включается компенсация затрат на строительство наемного дома, поскольку инвестор - собственник пая ЗПИФН может получить такую компенсацию через продажу пая



# Характеристики типового инвестиционного проекта по строительству наемного дома социального использования

Срок проектирования и строительства	лет	3
Площадь земельного участка	га	1
Общая площадь жилых помещений в наемном доме	кв. м	5 000

Общие затраты на строительство (СМР, подключение к коммунальной инфраструктуре, проценты по кредиту и аренда земельного участка в период строительства и др.), в том числе:	млн руб.	200
средства инвестора	% от общих затрат на строительство	5
субсидия на строительство	% от общих затрат на строительство	45
кредит на строительство	% от общих затрат на строительство	50
Проценты по кредиту после завершения строительства (срок 20 лет)	% годовых	12
Аренда земельного участка после завершения строительства	% от кадастровой стоимости	0,3
Льгота по налогу на имущество организаций	руб.	0



# Средние характеристики найма жилого помещения в наемном доме социального использования для квартир разной площади

Характеристика	Ед. измерения	Квартира 48 кв. м	Квартира 42 кв. м	Квартира-студия 32 кв. м
Плата за наем жилого помещения и коммунальные услуги	руб. в месяц	16 800	15000	12000
Максимальная доля затрат на оплату платы за наем и коммунальные услуги в доходах домохозяйства	%	30	30	30
Минимальный доход домохозяйства – нанимателя жилого помещения	руб. в месяц	56 000	50 000	40 000



# КОМПЛЕКС МЕР ПО РАЗВИТИЮ ДОСТУПНОГО НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ - 1

1	<p>Подготовка поправок в Налоговый кодекс Российской Федерации в целях:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ресурсного обеспечения федеральной и региональных/муниципальных программ по развитию доступного наемного жилья</li><li>2) снижения размера государственной пошлины за государственную регистрацию прав на жилые помещения в наемных домах социального использования</li><li>3) установления пониженной ставки 9% по налогу на прибыль по доходам в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием и доходам учредителей доверительного управления ипотечным покрытием, полученным на основании приобретения ипотечных сертификатов участия, в целях стимулирования частных инвестиций в рынок ипотечных ценных бумаг, в том числе для строительства наемных домов</li></ol>
2	<p>Подготовка поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения категорий граждан, имеющих право быть нанимателями жилых помещений в наемных домах социального использования по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, в том числе предоставление права субъектам Российской Федерации устанавливать дополнительные категории таких нанимателей</p>
3	<p>Определение возможных объемов софинансирования проектов строительства наемных домов социального использования и обеспечения их необходимой коммунальной инфраструктурой из средств предприятий, заинтересованных в привлечении трудовых ресурсов, и иных заинтересованных частных инвесторов</p>
4	<p>Установление порядка взаимодействия всех участников проектов строительства наемных домов социального использования и определение обязательств каждой из сторон при реализации таких проектов</p>



# КОМПЛЕКС МЕР ПО РАЗВИТИЮ ДОСТУПНОГО НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ - 2

5	Разработка программы по развитию доступного наемного жилья в качестве дополнения программы «Жилье для российской семьи» (в том числе требуется продление программы до 2020 года) в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
6	Разработка региональных/муниципальных программ по развитию доступного наемного жилья (такие программы должны быть скоординированы с федеральной программой по развитию доступного наемного жилья), предусматривающие в том числе мероприятия по: 1) обоснованию потребности и спроса потенциальных нанимателей жилья; 2) предоставлению земельных участков для строительства наемных домов; 3) софинансированию проектов строительства наемных домов социального использования и необходимой коммунальной инфраструктуры из средств бюджетов и частных инвесторов.
7	Предоставление органами местного самоуправления, Фондом «РЖС» (в составе единого института развития в жилищной сфере) земельных участков для строительства наемных домов социального использования на особых льготных условиях
8	Обеспечение долгосрочного кредитования проектов строительства наемных домов социального использования (или иных форм заимствований либо коллективных инвестиций), в том числе при поддержке АО «АИЖК» (в составе единого института развития в жилищной сфере)



# Целевые индикаторы развития рынка доступного наемного жилья в 2016 – 2020 гг.

№	Целевой индикатор	Значение целевого индикатора				
		Всего за 2016-2020 гг.	2016-2017	2018	2019	2020
1	Объем ввода наемных домов социального использования, млн кв. м общей площади жилых помещений	5	0,3	1,2	1,5	2
2	Количество семей с невысокими доходами, которые могут заключить договоры найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в созданных наемных домах социального использования, тыс.	140	8,4	33,6	42	56
3	Общая площадь земельных участков, предоставленных Фондом «РЖС» и муниципалитетами для строительства наемных домов социального использования, тыс. га	1	0,5	0,5	По потребности	По потребности



# Объемы необходимого финансирования развития рынка доступного наемного жилья в 2017 – 2020 гг. (в млрд рублей, в ценах соответствующих лет)

№	Источники финансирования	Объемы финансирования				
		Всего за 2017-2020 гг.	2017	2018	2019	2020
1	Средства бюджетов всех уровней	90	5,4	21,6	27,0	36,0
2	Средства частных инвесторов, в том числе крупных предприятий	10	0,6	2,4	3,0	4,0
3	Кредитные (заемные) средства (предоставление государственных гарантий РФ по заимствованиям АИЖК)	100	6	24,0	30,0	40,0
4	<b>ИТОГО</b>	<b>200</b>	<b>12</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>80</b>



## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

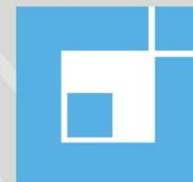
[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20

 [facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)

 [twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»



20 ЛЕТ