

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**ПОДГОТОВКА МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЙ БАЗЫ ДЛЯ  
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
НАЕМНЫХ ДОМОВ В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ**

**(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА  
Фонда «Институт экономики города»)**

Москва 2016

## Содержание

Введение.....	3
Раздел 1. Обзор регионального законодательства в сфере развития наемного жилья .....	6
1.1. Оценка полноты региональной нормативной правовой базы развития рынка наемного жилья на некоммерческих условиях .....	6
1.2. Обзор практики формирования рынков наемного жилья и региональных программ в жилищной сфере.....	9
1.3. Ресурсное обеспечение региональных программ в части мероприятия по развитию рынка наемного жилья .....	46
Раздел 2. Анализ различных форм договоров между инвестором и органом государственной власти или местного самоуправления, которые могут быть применены для реализации проекта по строительству наемного дома на земельном участке в частной собственности.....	46
Раздел 3. Анализ экономического и градостроительного потенциала потенциальных площадок для реализации инвестиционного проекта по созданию наемного дома в городах Уфе, Октябрьском и Салавате Республики Башкортостан.....	58
3.1. Результаты анализа градостроительного окружения потенциальных проектов .....	60
3.2. Результаты инвестиционной оценки потенциальных проектов .....	76
3.3. Правовое регулирование отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования в Республике Башкортостан .....	85
3.4. Рекомендуемый примерный план реализации проекта по созданию наемного дома социального использования в г. Салавате .....	88
Раздел 4. Концепция реализации проектов по строительству наемных домов в российских городах с учетом результатов оказания методологической поддержки в отобранных городах .....	95
4.1. Перспективные рынки и типовые модели наемного жилья .....	95
4.2. Модели финансирования наемного жилья .....	100
Заключение .....	107

## Введение

В 2014 г. вслед за 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" было принято федеральное законодательство в целях развития нового сегмента рынка жилья в России – рынка наемного жилья<sup>1</sup>. За 3 года в большинстве субъектов Российской Федерации были приняты необходимые нормативные правовые акты, обеспечивающие регулирование рынка коммерческого и некоммерческого найма. Кроме того, уже более 30% регионов предусмотрели конкретные комплексы мероприятий по развитию рынка наемного жилья.

Таким образом, задача развития рынка наемного жилья к настоящему времени вошла в повестку государственной жилищной политики как на федеральном, так и на региональном уровне.

Для запуска реальных процессов развития рынка наемного жилья необходима реализация пилотных проектов по созданию и управлению наемными домами коммерческого и социального использования. Такие проекты уже реализуются в Санкт-Петербурге, Ханты-Мансийском автономном округе, Калужской области, Нижегородской области и других регионах. Не везде проекты реализуются по схеме «наемный дом», предусмотренной законодательством, пионеры апробируют и другие подходы к развитию рынка наемного жилья, в том числе на коммерческих (в жилищном фонде коммерческого использования) и некоммерческих условиях (в жилищном фонде социального использования)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 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".

<sup>2</sup> В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования предоставляется внаем по договору найма жилого помещения (в тексте для обозначения такого вида найма также будут использоваться термины – коммерческий наем, наем на коммерческих условиях), а жилое помещение жилищного фонда социального использования предоставляется внаем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (в тексте для обозначения такого вида найма также будут использоваться термины – некоммерческий наем, наем на некоммерческих условиях) или по договору социального найма (в тексте для обозначения такого вида найма также будет использоваться термин – социальный наем).

В целях содействия российским городам и регионам в развитии рынка наемного жилья Фонд «Институт экономики города» (далее – ИЭГ) реализовал за счет средств Целевого капитала ИЭГ в 2016 г. проект «Наемное жилье - новая городская экономика и жилищная политика».

В рамках проекта в том числе были выполнены следующие работы.

1. Проведен обзор регионального законодательства, включая региональные программы в жилищной сфере, в целях анализа полноты законодательной базы развития рынка наемного жилья, в том числе некоммерческого использования, а также анализа наличия и объемов государственной поддержки развития такого рынка на региональном уровне.

2. Проведен анализ различных форм договоров между инвестором и органом государственной власти или местного самоуправления, которые могут быть применены для реализации проекта по строительству наемного дома на земельном участке в частной собственности.

3. Сформирована типология перспективных рынков наемного жилья и модельных проектов.

4. Подготовлена концепция реализации проектов по строительству наемных домов с учетом результатов оказания ИЭГ методологической поддержки в отобранных городах, включая описание моделей финансирования проектов по созданию наемных домов.

5. Отобраны города Уфа, Салават, Октябрьский в Республике Башкортостан для оказания методологической поддержки реализации проекта по строительству наемных домов, в том числе в части подготовки необходимых нормативных правовых актов, проведения финансово-экономических расчетов, разработки плана реализации проекта. С партнерами проекта – ОАО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования» (УГАИК), НО «Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан» (Фонд РЖС РБ) подписано трехстороннее соглашение о сотрудничестве и план взаимодействия до 31.12.2016 г.

6. Проведены финансово-экономические расчеты, а также анализ градостроительного окружения применительно к 6 потенциальным инвестиционным проектам в указанных выше городах. По итогам анализа и обсуждения с УГАИК и Фондом РЖС РБ принято решение об отборе пилотного проекта по созданию наемного дома в Салавате.

7. Подготовлен аналитический отчет и презентация по результатам проведенных работ.

8. ИЭГ проведен дискуссионный клуб по теме «Проекты строительства наемных домов в российских городах» (18 января 2017 г.). Презентация к докладу размещена на сайте ИЭГ.

9. Настоящий отчет направлен в Минстрой России, АО «АИЖК», администрации заинтересованных городов и регионов, а также размещен на сайте ИЭГ.

## **Раздел 1. Обзор регионального законодательства в сфере развития наемного жилья**

### **1.1. Оценка полноты региональной нормативной правовой базы развития рынка наемного жилья на некоммерческих условиях**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в целях правового регулирования развития рынка наемного жилья на некоммерческих условиях на уровне субъектов Российской Федерации должны быть приняты в обязательном порядке следующие нормативные правовые акты:

1) закон субъекта Российской Федерации об установлении порядка определения органами местного самоуправления дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (см. п. 1 ч.1 ст. 91<sup>3</sup> ЖК РФ);

2) закон субъекта Российской Федерации об установлении порядка установления органами местного самоуправления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (см. ч. 2 ст. 91<sup>3</sup> ЖК РФ). Указанный закон может быть принят в составе закона субъекта РФ, предусмотренного в пункте 1;

3) нормативный правовой акт органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении порядка учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с такого учета (см. ч. 4 ст. 91<sup>13</sup> ЖК РФ);

4) нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации об установлении порядка учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства (см. ч. 2 ст. 91<sup>18</sup> ЖК РФ);

5) правовой акт органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении порядка учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (см. п.2 ч.5 ст. 91<sup>14</sup> ЖК РФ);

б) нормативный правовой акт органа государственной власти субъекта Российской Федерации: а) об утверждении порядка установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, б) об установлении максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (см. ч.3 ст.156<sup>1</sup> ЖК РФ);

7) нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации об установлении порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования и аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (см. ч. 7 ст. 55<sup>28</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Из всех указанных выше нормативных правовых актов лишь акт, указанный в пункте 7, относится также к развитию найма жилья на коммерческих условиях. Для строительства такого жилья не требуется иных специальных региональных или местных нормативных правовых актов.

По состоянию на декабрь 2016 г. нормативные правовые акты, предусмотренные пунктами 1 и 2, приняты в 60 регионах, что составляет 71% всех регионов.

Кроме того, согласно действующему законодательству Российской Федерации, субъектами Российской Федерации может быть принят нормативный правовой акт, разработка которого не является обязательной:

- о предоставлении в аренду без проведения торгов земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, некоммерческим организациям, созданным субъектами Российской Федерации или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования.

В силу того, что принятие указанного нормативного правового акта осуществляется на основании соответствующего решения субъекта РФ (является необязательным), его анализ в рамках настоящего исследования не производился.

По состоянию на декабрь 2016 г. в 19 регионах (22%) приняты все 7 необходимых актов (Республика Башкортостан, Республика Бурятия, Республика Ингушетия, Республика Калмыкия, Республика Марий Эл, Республика Татарстан, Чеченская Республика, Чувашская Республика, Забайкальский край, Вологодская область, Кемеровская область, Костромская область, Ленинградская область, Магаданская область, Нижегородская область, Рязанская область, Тамбовская область, Тверская область, Ханты-Мансийский АО — Югра). В 6 регионах (7%) не принято ни одного нормативного правового акта (Республика Карелия, Республика Хакасия, Курганская область, г. Москва, Еврейский автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ). В 20 регионах (23%) принято 1-3 нормативных правовых акта, в 40 субъектах (47%) принято 4-6 актов.

В 46 регионах утвержден порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, но лишь в 14 регионах такая плата установлена – от 45 руб. за 1 кв. м в мес. (Чечня) до 641 руб. за 1 кв. м в мес. (Магаданская область).

В 34 субъектах Российской Федерации до сих пор не приняты нормативные правовые акты, устанавливающие порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального или коммерческого использования, что не позволяет муниципалитетам таких регионов использовать такой механизм публично-частного партнерства для развития рынка наемного жилья.

Екатеринбург является единственным городом среди городов-миллионников, в котором вслед за законом субъекта Российской Федерации об утверждении порядка учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования принят соответствующий нормативный правовой акт на местном уровне.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что региональная нормативная правовая база регулирования наемного жилья преимущественно сформирована, однако ее формирование еще не завершено.

## **1.2. Обзор практики формирования рынков наемного жилья и региональных программ в жилищной сфере**

По экспертным оценкам, проекты строительства жилья для предоставления внаем в 50 регионах (60% всех регионов). Проекты реализуются в целях предоставления жилья как на условиях коммерческого найма, так и некоммерческого найма. Целевые группы нанимателей в реализуемых проектах – сотрудники предприятий, работники бюджетной сферы, молодые семьи, очередники. Среди реализуемых проектов представлены как проекты создания именно наемных домов в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, так и создания обычных многоквартирных домов без регистрации обременения таких домов как наемных домов. Однако фактически и в домах, не зарегистрированных как наемные дома, реализуется модель управления наемным домом,

предусматривающая, что все 100% квартир предоставляются пользователям исключительно на праве найма.

**Первым в России** примером полной реализации новой законодательно предусмотренной модели создания наемного дома социального использования стал проект создания такого дома в Санкт-Петербурге. Проект реализован Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» (далее - СПб ГБУ «ГосЖилФонд»). Подробная информация, включая нормативные правовые акты, а также информацию о количестве свободных и занятых квартир в доме, плате за наем доступна в специальном разделе сайта СПб ГБУ «ГосЖилФонд» «Наемные дома социального использования»<sup>3</sup>.

Новый многоквартирный дом находится в государственной собственности, зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости как «наемный дом социального использования», состоит из 178 квартир (1-3-комнатных). По состоянию на 2 февраля 2017 г. 75% квартир уже заселены (за период с октября 2016 г.), в том числе 98% 1-комнатных квартир. Наемный дом имеет хорошее расположение<sup>4</sup>, предусматривает 10 квартир для маломобильных граждан на первом этаже. Плата за наем определена на уровне 6-8 тыс. руб. в месяц за 1-комнатную квартиру, 9-11 тыс. руб. в месяц за 2-комнатную квартиру, 15-16 тыс. руб. в месяц за 3-комнатную квартиру<sup>5</sup>, что, безусловно, обеспечивает высокую доступность такого найма для граждан.

**Пример реализации проекта создания наемного дома социального использования во втором по величине мегаполисе страны свидетельствует о реальном запуске процессов формирования нового институционального сегмента жилищной сферы и демонстрирует востребованность созданной законодательной базы.**

---

<sup>3</sup> <http://gosfondspb.ru/naemnye-doma-socialnogo-ispolzovaniya-2/>

<sup>4</sup> Ул. Еремеева, дом 3, корпус 2, литера А

<sup>5</sup> <https://gov.spb.ru/gov/terr/nevsky/news/97546/>

Формирование рынка доступного наемного (арендного) жилья<sup>6</sup> и развитие некоммерческого жилищного фонда является одним из приоритетов национальной жилищной политики.

Развитие института наемных домов социального, коммерческого использования предусмотрено в государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>7</sup>. В соответствии с программой «для развития рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, будут реализованы меры по развитию 2 сегментов рынка арендного (наемного) жилья: найма жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования; найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования». В данной программе предусмотрен целевой показатель (индикатор), выраженный как доля ввода жилья для цели сдачи внаем в общей площади ввода жилья в многоквартирных домах - 3,8 % в 2015 году, 7,4 % в 2017 году, 9,4 % в 2020 году.

При этом государственной программой не предусмотрены механизмы стимулирования и контроля деятельности субъектов Российской Федерации по развитию рынка доступного наемного жилья.

В целях оценки активности регионов по разработке и реализации комплексов мер по развитию наемного жилья был проведен анализ региональных программ в жилищной сфере (анализ программ проводился в апреле-мае 2016 года) во всех 85 субъектах Российской Федерации.

---

<sup>6</sup> Надо отметить, что несмотря на то, что в соответствии с гражданским и жилищным законодательством в отношении жилого помещения с гражданами могут заключаться только договоры найма, а договор аренды жилого помещения заключается только с юридическими лицами, в терминологии жилищной политики за рынком найма жилья в последнее время укрепилось наименование «арендное жилье». В связи с этим в данном документе понятия «наем» и «аренда» употребляются в качестве синонимов.

<sup>7</sup> Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 323 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

В 82 субъектах Российской Федерации действуют программы по развитию жилищной сферы, в том числе жилищного строительства, именуемые по-разному, например:

«Обеспечение населения жильем на 2013 - 2020 годы» (Республика Кабардино-Балкария);

«Развитие жилищного строительства на 2013-2020 годы» (Республика Калмыкия);

«Обеспечение качественным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения» (Республика Марий-Эл);

«Развитие территорий и жилищная политика (Забайкальский край);

«Развитие жилищного строительства на 2014-2018 годы» (Курганская область).

В целом в региональных программах по развитию жилищной сферы так или иначе отражена цель формирования рынка арендного жилья. По результатам проведенного анализа выявлено, что в 51 субъектах Российской Федерации региональными программами предусмотрены меры поддержки наемного жилья, в 33 из них предусмотрены финансовые ресурсы для реализации таких мер. Совокупный объем ресурсов за счет всех источников в разных регионах составляет от 10,002 млн (ЯНАО) до 19,9 млрд рублей (Самарская область). Программные мероприятия в указанных субъектах Российской Федерации не всегда дифференцируются по направлениям развития рынка наемного жилья коммерческого или социального использования и чаще ограничены общими установками о «развитии рынка арендного жилья».

Бюджетная поддержка развития наемного жилья предусмотрена в 22 регионах.

В качестве направлений развития найма жилья в наемных домах, которые предусмотрены региональными программами, можно выделить следующие:

- строительство многоквартирных домов социального использования с применением новых технологий жилищного строительства, с учетом снижения затрат по оформлению земельного участка и выполнению технических условий;

- создание нормативной правовой базы в целях формирования некоммерческого жилищного фонда социального использования;

- предоставление из краевого бюджета субсидий бюджетам муниципальных образований региона на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований на строительство наемных домов социального, коммерческого использования;

- предоставление мер государственной поддержки застройщикам жилья, использование механизмов государственно-частного партнерства при реализации проектов строительства жилья государственного и муниципального жилищного фонда социального использования и коммерческого жилищного фонда;

- предоставление субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям) в целях компенсации затрат в части уплаты процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях;

- долевое участие регионального бюджета в строительстве объектов инженерной инфраструктуры.

Некоторыми региональными программами предусмотрены планируемые целевые показатели в сфере развития рынка арендного жилищного фонда социального и коммерческого использования:

- доля ввода наемного жилья от общей площади вводимого жилья (%);

- показатель ежегодного количества граждан, проживающих на основаниях договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального (коммерческого) использования (чел.);

- обеспеченность населения наемным жильем (кв. м общей площади наемного жилья на 1 чел.);

- количество жилых помещений в жилых домах муниципального жилищного фонда коммерческого использования (арендного жилья), строительство которых осуществлялось в целях дальнейшего предоставления гражданам по договору коммерческого найма (шт.);

- количество квартир в наемных домах (шт.);

- годовой объем ввода жилья социального использования для предоставления по найму гражданам, имеющим невысокий уровень дохода (тыс. кв. м);

- доступность наемного жилья для граждан.

Предусмотренными региональными программами целевые индикаторы доли ввода жилья для цели сдачи внаем в общей площади ввода жилья в многоквартирных домах, как правило, не превышают значения, запланированного на федеральном уровне (9,4% в 2020 г.). Так, значения указанного показателя на 2020 г. год в Республике Мордовии составляет 0,3%, в Хабаровском крае - 1,62%, в Белгородской области - 1,67%. Только в Ростовской области анализируемый индикатор незначительно превышает индикатор, установленный на федеральном уровне, и составляет 10%.<sup>8</sup>

Основными факторами, сдерживающими развитие рынка наемного жилья, является отсутствие возможности масштабного привлечения средств внешних инвесторов в проекты наемного жилья ввиду их невысокой рентабельности, а также отсутствие пока механизмов бюджетной и иной поддержки реализации таких проектов.

Ниже представлены выдержки из региональных программ, которыми предусмотрены мероприятия, направленные на развитие рынка наемного жилья.

---

<sup>8</sup> В некоторых регионах индикатор выражен не в соотношении с общим объемом ввода жилья и не в раскладке по годам на определенный период (например, с 2016 по 2020 годы), а указан только применительно к одному из годов периода. В частности, в Иркутской, Сахалинской областях индикатор объема ввода жилья социального использования для предоставления по найму гражданам, имеющим невысокий уровень дохода, указан только применительно к 2016 и 2017 гг.

### ***Республика Алтай***

Государственная программа Республики Алтай «Развитие жилищно-коммунального и транспортного комплекса»

Цель: развитие арендного жилищного строительства

Мероприятие: создание организации по развитию арендного жилья на территории Республики Алтай.

Общий объем средств: 25,1 млн руб. из средств регионального бюджета.

### ***Республика Башкортостан***

Государственная программа «Развитие строительного комплекса и архитектуры Республики Башкортостан» рассчитана на 2015-2020 годы.

Программой предусмотрена подпрограмма «Развитие рынка арендного жилья и формирование условий для создания жилищных некоммерческих объединений граждан».

Цель: развитие альтернативных способов обеспечения жильем.

Задачи: поддержка проектов строительства арендного жилья путем формирования эффективной модели государственно-частного партнерства;

- стимулирование частных инициативы граждан в жилищном строительстве.

Целевые индикаторы и показатели:

- достижение доли введенного в эксплуатацию арендного жилья к 2020 году в размере 0,03% в общем объеме ввода жилья;

- достижения ввода в эксплуатацию жилья, предназначенного для сдачи в аренду к 2020 году, в объеме 12 тыс. кв. м.

Общий объем средств: 50 млн руб. за счет средств республиканского бюджета, запланированных к выделению в 2015 году.

### ***Республика Бурятия***

Государственная программа Республики Бурятия «Развитие строительного и жилищно-коммунального комплексов Республики Бурятия».

Цель: создание условий для формирования рынка арендного жилищного фонда и развитие некоммерческого арендного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Целевые показатели, а также средства программой не предусмотрены.

### ***Республика Дагестан***

Государственная программа «Развитие жилищного строительства в Республике Дагестан». Подпрограмма «Развитие жилищного строительства для целей коммерческого и некоммерческого найма на 2015-2018 годы».

Цели: создание условий для развития сектора арендного жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования;

- определение потребности в арендном фонде на территории субъекта;
- создание условий, в том числе налоговых и законодательных, для развития сектора арендного фонда.

Целевые индикаторы и показатели:

- достижение годового объема ввода арендного жилищного фонда коммерческого использования: в 2017 году - 1500 кв. м; в 2018 году - 1500 кв. м;
- достижение годового объема ввода арендного жилищного фонда некоммерческого использования: в 2017 году - 4500 кв. м; в 2018 году - 4500 кв. м;
- достижение доли арендного фонда не менее 20 % от общего ввода жилья в эксплуатацию;
- достижение уровня обеспеченности населения в арендном фонде, равного 25-35 кв. м/чел.

Общий объем средств: 275 млн руб. за счет средств исключительно внебюджетных источников.

### ***Кабардино-Балкарская Республика***

Государственная программа Кабардино-Балкарской Республики «Обеспечение населения Кабардино-Балкарской Республики жильем».

Цель: повышение доступности жилья для населения республики возможно путем массового строительства жилья экономического класса, а также развития рынка арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов.

Целевые показатели: годовой объем ввода арендного жилищного фонда коммерческого использования 9,8 тыс. кв. метров к 2020 году;

- годовой объем ввода арендного жилищного фонда некоммерческого использования - 9,8тыс. кв. метров к 2020 году.

Общий объем средств: 54,8 млн руб. за счет внебюджетных источников.

### ***Республика Калмыкия***

Государственная программа Республики Калмыкия «Развитие жилищного строительства в Республике Калмыкия" на 2013 - 2020 годы». Подпрограмма «Развитие рынка арендного жилья на территории Республики Калмыкия».

Цель: формирование рынка доступного арендного жилья на территории Республике Калмыкия.

Целевые показатели: обеспечение роста объемов ввода арендного жилья: 2016 г. - 0,84 тыс. кв. метров; 2017 г. - 1,58 тыс. кв. метров;

- увеличение количества человек/семей, обеспеченных жильем, построенным и введенным в эксплуатацию, в рамках подпрограммы: 2016 г. - 16 человек/семей; 2017 г. - 30 человек/семей.

- увеличение доли ввода арендного жилья арендного жилья в общей площади ввода жилья в многоквартирных домах: 2016 г. - 1,53%; 2017 г. - 2,53%.

Общий объем средств: 17,1 млн руб. из средств республиканского бюджета; 39,9 млн руб. из средств внебюджетных источников.

### ***Республика Карелия***

Государственная программа Республики Карелия «Обеспечение доступным и комфортным жильем и жилищно-коммунальными услугами» на 2014-2020 годы».

Цель: формирование рынка арендного жилищного фонда и развитие некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Целевые показатели: доля ввода жилья в арендных многоквартирных домах у общей площади ввода жилья в многоквартирных домах к 2020 г. – 1%.

Общий объем средств: 388,5 млн руб. из средств республиканского бюджета.

### ***Республика Коми***

Государственная программа Республики Коми «Развитие строительства и жилищно-коммунального комплекса, энергосбережение и повышение энергоэффективности». Подпрограмма «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Республики Коми»

Цель: создание условий для формирования рынка арендного жилья и развития некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Целевые показатели: доля ввода жилья для цели сдачи в наем от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах к 2018 г.- 1,2%.

Общий объем средств не предусмотрен.

### ***Республика Мордовия***

1. Государственная программа Республики Мордовия «Развитие жилищного строительства и сферы жилищно-коммунального хозяйства» на 2014-2020 годы».

Государственной программой запланировано принятие мер по развитию двух сегментов рынка арендного (наемного) жилья найма жилых помещений в жилищном фонде коммерческого или социального использования.

Цель: найм жилых помещений социального и коммерческого использования.

Задачи:

- разработка нормативно-правовой базы для развития жилищного строительства для целей найма жилых помещений социального и коммерческого использования;
- строительство жилья для целей найма жилых помещений социального и коммерческого использования.

Конкретные мероприятия и меры программой не предусмотрены. Ничего не говорится и о размере государственной поддержки.

Установлены лишь некоторые целевые показатели (индикаторы): доля ввода наемного жилья от общей площади вводимого жилья - 0,3 процента до конца 2015 года, 0,42 процента до конца 2017 года, 0,5 процента до конца 2020 года.

2. Республиканская целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы». Подпрограмма «Развитие жилищного строительства для целей найма жилых помещений социального и коммерческого использования на 2015 -2020 годы».

Цель: наем жилых помещений социального и коммерческого использования.

Некоторые из мероприятий: определение потребности в строительстве, разработка комплекса нормативно-правовых актов, создание наемного жилья, в том числе с использованием кредитного продукта АО «АИЖК», разработка мер по поддержке отдельных групп граждан - нанимателей жилья (субсидии на наем, компенсации за наем, льготные ставки найма и т. д.).

Целевые индикаторы и показатели Подпрограммы:

- доля ввода наемного жилья от общей площади вводимого жилья: в 2015 году - 0,3%; в 2016 году - 0,4%; в 2017 году - 0,42%; в 2018 году - 0,45%; в 2019 году - 0,48%; в 2020 году - 0,5%.

- обеспеченность населения наемным жильем (квадратных метров общей площади наемного жилья на одного человека): 2015 год - 0,0012; 2016 год - 0,003; 2017 год - 0,005; 2018 год - 0,007; 2019 год - 0,009; 2020 год - 0,01.

Общий объем средств, привлекаемых для реализации Подпрограммы, составляет 386,1 млн рублей: все средства планируется использовать из внебюджетных источников.

### ***Республика Саха (Якутия)***

Государственная программа Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем на 2012-2019 годы». Государственная программа включает отдельную подпрограмму «Строительство жилых домов коммерческого использования (доходных домов)».

Цель: обеспечение населения доступным жильем путем реализации механизма государственно-частного партнерства.

Реализация подпрограммы рассматривалась по двум вариантам развития: базовом и интенсивном. Базовый вариант предусматривает ввод жилья для коммерческого найма при объемах финансирования с учетом возможностей государственного бюджета Республика Саха (Якутия). Интенсивный вариант рассчитан, исходя из максимально возможного ввода жилья для коммерческого найма, с учетом увеличения объемов финансирования и реализации комплекса мер государственно-частного партнерства. Подпрограмма предусматривает свой инструментарий в сравнении с федеральной государственной программой, однако мероприятия из федеральной программы дублируются.

Задачи:

- формирование в республике сегмента доходных домов на рынке жилья;
- обеспечение строительства жилых домов коммерческого использования инженерной инфраструктурой.

Целевые индикаторы и показатели Подпрограммы: количество граждан (семей), обеспеченных жильем за счет найма жилья; объем ввода жилья для найма. Все значения показателей в подпрограмме признаются равными 0.

Целевые индикаторы и показатели Подпрограммы: объем ввода арендного жилья к 20107 году- 3,8 тыс. кв. м.

Общий объем средств: программой средства не предусмотрены.

***Республика Северная Осетия:***

Государственная программа Республики Северная Осетия-Алания «Обеспечение доступным и комфортным жильем граждан в Республике Северная Осетия-Алания» на 2016-2018 годы»

Цель: повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения.

Задачи: содействие формированию жилищного фонда социального использования, жилые помещения в составе которого предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Задача обозначена в программе, однако не конкретизируется, не раскрывается далее в рамках отдельных подпрограмм.

Целевые индикаторы и показатели программой не предусмотрены, общий объем средств финансирования также не уточнен.

***Республика Татарстан***

Государственная программа «Обеспечение качественным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Татарстан на 2014 - 2020 годы»

Цель: развитие рынка арендного жилья в Республике Татарстан.

Целевые показатели: доля ввода арендного жилья в общем объеме ввода жилья по Республике Татарстан к 2020 г. - 4 %.

Средства программой не предусмотрены.

### ***Республика Тыва***

Государственная программа Республики Тыва «Обеспечение жителей Республики Тыва доступным и комфортным жильем на 2014 - 2020 годы»

Цель: создание условий для формирования в республике фонда арендного жилья.

Целевые показатели: доля ввода арендного жилья в многоквартирных жилых домах от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах к 2020 г. – 10%.

Общий объем средств: 50 млн руб. из средств федерального бюджета, 20 млн руб. из средств республиканского бюджета, 5 млн руб. из средств местных бюджетов.

### ***Удмуртская Республика***

Государственная программа Удмуртской Республики «Развитие строительной отрасли и регулирование градостроительной деятельности в Удмуртской Республике». Подпрограмма «Содействие развитию рынка доступного арендного жилья и формирование некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода»

Цель: создание условий для строительства жилья государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, а также частного фонда коммерческими и некоммерческими организациями для предоставления жилых помещений гражданам, которым не доступны приобретение жилья в собственность или наем жилого помещения на рыночных условиях.

Целевые показатели программой не предусмотрены.

Общий объем средств: 90 млн руб. за счет средств внебюджетных источников.

### ***Чеченская Республика***

Государственная программа Чеченской Республики «Обеспечение доступным и комфортным жильем и услугами ЖКХ граждан Чеченской Республики» на 2014 - 2018 годы». Подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства».

Цель: формирование рынка арендного жилья.

Мероприятия: реализация пилотного проекта по строительству жилого дома для целей некоммерческого найма с 2018-2020 гг.

Общий объем средств: 455,2 млн руб. за счет регионального бюджета.

### ***Чувашская Республика***

Государственная программа Чувашской Республики «Развитие жилищного строительства и сферы жилищно-коммунального хозяйства» Подпрограмма «Государственная поддержка строительства жилья в Чувашской Республике».

Цели:

- содействие формированию рынка доступного арендного жилья.

Мероприятия: субсидирование арендной платы за жилье для определенной категории граждан;

- формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, на территории Чувашской Республики;

- поддержка реализации проектов строительства жилья коммерческого и некоммерческого найма с целью минимизации стоимости строительства;

- возмещение уполномоченным организациям затрат на уплату % по кредитам, привлекаемым в российских кредитных организациях на строительство доступного жилья для граждан, состоящих на учете в органах местного самоуправления в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Целевые показатели программой не предусмотрены.

Общий объем средств: 242,3 млн руб. из средств областного бюджета.

### ***Алтайский край***

Государственная программа Алтайского края «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Алтайского края» на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «Социальное жилье»

Цель: создание условий для формирования арендного жилищного фонда для сдачи в наем гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Мероприятие: содействие формированию рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Программой предлагается установить на ближайшие 7 - 10 лет льготное налогообложение юридических лиц, занимающихся бизнесом аренды жилья.

Целевые показатели:

- достижение к 2020 году доли строительства арендного жилья в крае в объеме не менее 10% от общего объема ввода жилья в регионе.

Объем средств: 820 млн руб. из средств федерального бюджета, 1053 млн руб. из средств регионального бюджета, 8561 млн руб. из средств внебюджетных источников.

### ***Пермский край***

Государственная программа «Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ населения Пермского края». Подпрограмма «Развитие жилищного строительства в Пермском крае».

Цель: повышение доступности и качества жилья для населения Пермского края.

Задачи: развитие финансово-кредитных институтов рынка жилья, стимулирование частной инициативы граждан в жилищном строительстве, обеспечение жильем отдельных категорий граждан, повышение качества жилищного фонда, формирование рынка арендного жилья.

Мероприятие «развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» предусматривает создание нормативной правовой базы в целях формирования некоммерческого

жилищного фонда социального использования для предоставления жилья гражданам, имеющим невысокий уровень дохода.

Целевые показатели: формирование арендного жилого фонда объемом 7,189 тыс. кв. м к концу 2017 года.

Общий объем средств финансирования не уточнен.

### ***Хабаровский край***

Государственная программа Хабаровского края «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае»

Мероприятие: формирование рынка наемных домов социального использования либо наемных домов коммерческого использования). В рамках указанного мероприятия программой планируется изучить потребность населения края в наемном жилье, разработать механизмы для формирования рынка наемных домов, порядок предоставления из краевого бюджета субсидий бюджетам муниципальных образований края на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований края по строительству наемных домов социального использования либо наемных домов коммерческого использования, а также по строительству наемных домов.

Целевые индикаторы и показатели: количество квартир в наемных домах (шт.): 2016 г. - 30; 2017 г. - 30; 2020г . - 30; объем ввода жилых помещений в наемных домах (тыс. кв. м): 2016 г. - 1,08; 2017 г. – 1,08; 2020- 1,62.

Общий объем средств: 352,6 млн руб. за счет средств краевого бюджета.

### ***Амурская область***

Государственная программа Амурской области «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «развитие ипотечного жилищного кредитования в Амурской области».

Цель: формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов.

Мероприятия: предоставление субсидий на возмещение части затрат на уплату % по кредитам юридическим лицам, направленным на строительство арендного жилья на территории Амурской области.

Целевые показатели: строительство 12 тыс. кв. метров арендного жилья.

Общий объем средств: 13,8 млн руб. из средств областного бюджета.

### ***Архангельская область***

Государственная программа Архангельской области «Обеспечение качественным, доступным жильем и объектами инженерной инфраструктуры населения Архангельской области (2014 - 2020 годы)». Подпрограмма «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем жителей Архангельской области»

Целевые показатели: - объем ввода арендного жилья 2015-2016 гг.: 6,2 тыс. кв. м.;

- доля ввода жилья в арендных многоквартирных домах от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах - 2,2%;

- доля ввода жилья для цели сдачи в наем, в том числе арендное жилье в общей площади ввода жилья в многоквартирных домах к 2020 году: 9,4%.

Общий объем средств: 1, 72 млрд руб. из средств областного бюджета, 20 млн руб. из средств местных бюджетов.

### ***Астраханская область***

Государственная программе «Развитие жилищного строительства в Астраханской области».

Цель: формирование арендного жилищного фонда Астраханской области.

Мероприятия: освоение земельных участков для жилищного строительства в целях коммерческого найма;

- строительство жилых домов для предоставления в некоммерческий наем отдельным категориям граждан.

Целевые показатели и общий объем средств не предусмотрен.

### ***Белгородская область***

Государственная программа Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства».

Цель: создание фонда арендного жилья коммерческого и некоммерческого использования.

Мероприятия:

- проведение исследования потребности в арендном жилищном фонде коммерческого и некоммерческого использования на территории Белгородской области;

- проведение исследования региональной и муниципальной законодательной базы в области найма жилья, разработка и принятие необходимых законодательных поправок, в том числе в области:

а) формирования арендного жилищного фонда некоммерческого использования;

б) предоставления гражданам арендного жилищного фонда некоммерческого использования;

в) механизма поддержки компаний, реализующих проекты по созданию арендного жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования;

г) нормативов градостроительного, земельного и архитектурного регулирования на территории субъекта;

д) предоставления земельных участков для целей строительства арендного жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования;

е) налогообложения наймодателей и нанимателей арендного жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования;

ж) стандартизации условий найма арендного жилищного фонда некоммерческого использования;

- разработка нормативной базы для существования региональных операторов арендного жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования;

- разработка плана, перечня действий и сетевого графика формирования;

- предоставление и освоение земельных участков, которые необходимы для строительства арендного жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования;

- заключение соглашения с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» о намерениях развития рынка арендного жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования.

Целевые индикаторы и показатели: объем арендного жилья коммерческого найма (тыс. кв. м): 2016 г.- 11,14; 2017 г.- 19,2; 2018 г.- 22,4; 2019 г.- 22,4; 2020 г.- 30,08. В целях создания фонда арендного жилья заключаются соглашения с застройщиками коммерческого многоквартирного жилья по предоставлению в аренду для нужд населения области не менее 5% от площади вводимых жилых домов. К 2020 году планируется довести долю ввода жилья, строящегося с целью предоставления внаем, до 9,4% от общей площади ввода многоквартирного жилья.

Общий объем средств: 5,82 млрд руб. Финансирование планируется осуществлять за счет средств регионального бюджета и внебюджетных источников.

### ***Волгоградская область***

Государственная программа Волгоградской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Волгоградской области» на 2016 - 2020 годы». Подпрограмма «Формирование рынка наемных домов социального использования на территории Волгоградской области».

Цель: формирование рынка наемных домов социального использования на территории Волгоградской области.

Целевые показатели:

- годовой объем ввода наемных домов социального использования - 2,4 тыс. кв. м;
- доля ввода наемных домов социального использования от общей площади ввода жилья на территории Волгоградской области - 0,2 %.

Общий объем финансирования: на 2016 - 2020 годы за счет внебюджетных средств составит 149,2 млн руб.

### ***Вологодская область***

Государственная программа Вологодской области «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и формирование комфортной среды проживания на 2014 - 2020 годы» Подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства».

Цель: содействие формированию рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Мероприятия: строительство домов, жилые помещения в которых будут предоставляться по договорам найма;

- выявление в жилищном фонде области и муниципальных жилищных фондах неиспользуемых зданий или используемых не по назначению в целях перепланировки и переустройства под многоквартирный дом и последующего предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма.

Целевые показатели: доля ввода жилья для цели сдачи в наем в общей площади ввода жилья в многоквартирных домах к 2020 г. - 10%.

Общий объем средств: 117,3 млн руб. из средств областного бюджета.

### ***Воронежская область***

Государственная программа Воронежской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Воронежской области». Подпрограмма «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем населения Воронежской области»

Цель: проектирование и строительство жилых помещений для формирования жилищного фонда Воронежской области социального использования.

Мероприятия: предоставление субсидий юридическим лицам в целях компенсации затрат в связи с осуществлением создания и эксплуатации жилья государственного и муниципального жилищного фонда социального использования и жилищного фонда коммерческого использования в части уплаты % по кредитам, полученным в российских кредитных организациях;

Целевые показатели:

- доведение доли арендного жилья в общем объеме введенных жилых помещений до 10%.

- количество построенных областных жилых помещений экономического класса к 2021 году: 480 квартир.

Общий объем средств: 24 млн руб. из средств областного бюджета.

### ***Иркутская область***

Государственная программа «Доступное жилье на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства в Иркутской области на 2014 - 2020 годы»

Цель: формирование рынка доступного жилья экономического класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности, а также улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан.

Задача: содействие в строительстве наемных домов социального и коммерческого использования.

Мероприятие: развитие жилищного фонда коммерческого использования (арендного жилья) и наемных домов социального использования в Иркутской области.

Для успешной реализации пилотного проекта строительства арендного жилья будут использоваться следующие механизмы:

- формирование оптимальной стоимости земельного участка, отводимого под строительство арендного жилья;
- долевое участие бюджета Иркутской области в строительстве объектов инженерной инфраструктуры;
- использование современных, недорогих конструктивных элементов и материалов и проектов повторного применения.

Целевые индикаторы и показатели: объем ввода арендного жилья в 2016 г.: 5286 кв. м.

Общий объем средств: 192,9 млн руб.

### ***Калининградская область***

Государственная программа Калининградской области «Доступное и комфортное жилье»

Цель: развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Целевые показатели: ввод в эксплуатацию жилищного фонда Калининградской области коммерческого использования (арендного жилья) к 2020 году – 12,22 тыс. кв. м.

Объем средств финансирования в отношении указанных мероприятий не предусмотрен.

### ***Калужская область***

Государственная программа Калужской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения Калужской области»

Цели:

- развитие рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;
- стимулирование строительства жилых помещений, предназначенных для последующей сдачи в аренду.

Целевые показатели: увеличение ввода арендного жилья к 2020 году до 24,0 тыс. кв. метров.

Общий объем средств: 21,8 млн руб. из средств областного бюджета.

### ***Кировская область***

Государственная программа Кировской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Кировской области" на 2013 - 2020 годы». Подпрограмма «Развитие жилищного строительства для целей коммерческого и некоммерческого найма».

Цель: формирование рынка доступного жилья коммерческого и некоммерческого найма.

Целевые показатели: увеличение объема ввода жилья некоммерческого жилищного фонда, предоставляемого в наем, до 40 тыс. кв. метров общей площади жилья;

- увеличение объема ввода жилья коммерческого жилищного фонда, предоставляемого в наем, до 40 тыс. кв. метров общей площади жилья;
- увеличение доли ввода жилья некоммерческого жилищного фонда, предоставляемого в наем, до 5%;
- увеличение доли ввода жилья коммерческого жилищного фонда, предоставляемого в наем, до 5%.

Общий объем средств: 7,15 млрд руб. из внебюджетных источников.

## ***Костромская область***

Государственная программа «Стимулирование строительства жилья и обеспечение доступным и комфортным жильем граждан в Костромской области». Подпрограмма «Развитие рынка доступного арендного жилья».

Цель: стимулирование строительства жилых помещений для последующей сдачи в аренду (арендное жилье).

Мероприятие: строительство наемных домов социального использования и наемных домов коммерческого использования и (или) эксплуатация в качестве наемного дома зданий, находящихся в государственной собственности Костромской области, для целей предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений.

Целевые индикаторы и показатели: увеличение к 2020 году годового объема ввода жилья для целей коммерческого найма до 385 жилых единиц в год; заключение 6 соглашений о реализации проектов по строительству арендного жилья; увеличение к 2020 году обеспеченности населения жильем для целей коммерческого найма до 0,084 кв. м общей площади жилья; снижение к 2020 году коэффициента доступности жилищного фонда коммерческого использования для населения до 0,008 лет; создание 1 087 жилых помещений арендного жилого фонда, созданных для предоставления работникам (в том числе привлеченным) предприятий области; приобретение (строительство) 83 жилых помещений для создания муниципального фонда арендного жилья; предоставление государственной поддержки в форме компенсации части затрат по привлекаемым кредитам 6 проектам по строительству арендных жилых домов.

Общий объем средств финансирования: 696,04 млн руб. Из них 98,14 млн руб. – из средств областного бюджета; 150 млн руб. – из средств местного бюджета; 447,9 млн руб. – из внебюджетных источников.

### ***Курганская область***

Государственная Программа Курганской области «Развитие жилищного строительства» на 2014 - 2018 годы»

Цель: содействие формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Целевые показатели: достижение ввода арендного жилья к 2020 г. в объеме 1,5 тыс. кв. м.

Общий объем средств: 406,1 млн руб. за счет внебюджетных источников.

### ***Курская область***

Государственная программа Курской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан в Курской области»

Цель: содействие формированию рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Средства программой не предусмотрены.

### ***Ленинградская область***

Государственная программа Ленинградской области «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области»

Цель: улучшение жилищных условий граждан на территории Ленинградской области, формирование рынка арендного жилья и жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода

Мероприятия: разработка нормативной правовой базы, регулирующей предоставление гражданам Ленинградской области жилых помещений на условиях некоммерческого найма.

Целевые показатели и показатели программой не предусмотрены, общий объем средств финансирования также не уточнен.

### ***Липецкая область***

Государственная программа Липецкой области «Обеспечение населения Липецкой области качественным жильем, социальной инфраструктурой и услугами ЖКХ»

Цель: строительство и ввод в эксплуатацию в Липецкой области арендного жилья.

Целевые показатели: строительство и ввод в эксплуатацию в Липецкой области арендного жилья в объеме 124 тыс. кв. м.

Общий объем средств на реализацию мероприятий по развитию рынка арендного жилья программой не предусмотрен.

### ***Нижегородская область***

Государственная программа «Развитие жилищного строительства и государственная поддержка граждан по обеспечению жильем на территории Нижегородской области». Подпрограмма «Развитие строительства наемных домов социального и коммерческого использования на 2016 - 2024 годы».

Цель: формирование рынка доступного жилья в наемных домах социального и коммерческого использования экономического класса в Нижегородской области.

Задачи:

- обеспечение мониторинга потребности граждан в арендном жилье;
- организация строительства жилья экономического класса для целей предоставления жилых помещений в наем; вовлечение в оборот земельных участков в целях строительства жилья экономического класса;
- развитие конкуренции на рынке арендного жилья;
- увеличение налоговых поступлений в областной бюджет.

Целевые индикаторы и показатели: темп роста объема ввода арендного жилищного фонда к соответствующему периоду прошлого года - 100%; Ежегодный объем ввода арендного жилищного фонда к 2024 году - 32,86 тыс. кв. м; Ежегодное количество жилых помещений, построенных по стандартам экономического класса к 2024 году, - 609 шт.; Ежегодное количество граждан,

проживающих на основаниях договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договором найма жилых помещений в наемных домах социального (коммерческого) использования к 2024 году, - 1 462 чел.; Увеличение налоговых поступлений в областной бюджет в виде налога на имущество организаций к 2024 году 186 878,9 тыс. руб.

Общий объем средств финансирования подпрограммой не уточняется.

### ***Новгородская область***

Государственная программа Новгородской области «Развитие жилищного строительства на территории Новгородской области на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «Развитие арендного и некоммерческого жилищного фонда на территории Новгородской области».

Цель: развитие в области некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, обеспечение формирования в области рынка доступного арендного жилья.

Мероприятие: организация строительства многоквартирного жилого дома для целей некоммерческого найма.

Целевые показатели: годовой объем ввода жилья на территории области для целей коммерческого найма к 2020г.- 2,5 %.

Общий объем средств: 505,4 млн руб. из средств областного бюджета, 33,2 млн руб. из средств местных бюджетов, 265,9 млн руб. из внебюджетных источников.

### ***Новосибирская область***

Государственная программа Новосибирской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Новосибирской области на 2015 - 2020 годы»

Цель: развитие рынка доступного арендного жилья.

Целевые показатели программой не предусмотрены, общий объем средств финансирования также не уточнен.

### ***Омская область***

Государственная программа Омской области «Создание условий для обеспечения граждан доступным и комфортным жильем и жилищно-коммунальными услугами в Омской области». Подпрограмма «Развитие арендного и некоммерческого жилищного фонда».

Цель: строительство многоквартирных домов в целях формирования муниципального жилищного фонда в Омской области для обеспечения потребности в жилье граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Задачи: строительство многоквартирных домов либо приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов в целях формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования (арендного жилья).

Общий объем средств: выделение из областного бюджета 60 млн руб.

### ***Оренбургская область***

Государственная программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2014 - 2020 годах». Подпрограмма «Развитие арендного (наемного) жилищного фонда в Оренбургской области в 2014 - 2020 годах».

Цель: содействие развитию арендного (наемного) жилищного фонда.

Целевые показатели: не менее 16,7 тыс. кв. м арендного жилья к 2020 году (340 квартир).

Общий объем средств: 378,3 млн руб. из средств областного бюджета.

### ***Ростовская область***

Государственная программа Ростовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области». Подпрограмма «Стимулирование развития рынка жилья».

Цель: содействие формированию рынка арендного жилья коммерческого использования, в том числе для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Целевые показатели: доля ввода жилья в арендных многоквартирных домах от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах к 2020 году - 0,8%.

Общий объем средств: 255, 5 млн руб. из средств областного бюджета, 3,7 млн руб. и средств местных бюджетов.

### ***Самарская область***

Государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года. Подпрограмма «Развитие жилищного строительства для целей формирования в Самарской области арендного жилищного фонда некоммерческого использования и рынка коммерческого найма» до 2020 года.

Цель: создание условий для развития сектора арендного (наемного) жилищного фонда некоммерческого использования и жилищного фонда коммерческого использования путем реализации механизмов поддержки и развития жилищного строительства для целей некоммерческого и коммерческого найма и стимулирования спроса на такое жилье.

Целевые показатели:

- достижение годового объема ввода жилья некоммерческого жилищного фонда к 2017 году - 55 тыс. кв. метров общей площади жилья и 1 060 жилых единиц, к 2020 году - 152 тыс. кв. метров общей площади жилья и 2 970 жилых единиц;

- достижение годового объема ввода жилья коммерческого жилищного фонда к 2017 году - 65 тыс. кв. метров общей площади жилья и 1 525 жилых единиц, к 2020 году - 71 тыс. кв. метров общей площади жилья и 1 400 жилых единиц;

- достижение к 2020 году доли ввода жилья некоммерческого жилищного фонда в общем объеме ввода жилья в многоквартирных домах не менее 6,4 процента;

- достижение к 2020 году доли ввода жилья коммерческого жилищного фонда в общем объеме ввода жилья в многоквартирных домах не менее 3 %;

- достижение к 2020 году уровня обеспеченности населения жильем некоммерческого жилищного фонда, равного 0,125 кв. метра на одного человека и 2,486 жилой единицы на 1 000 человек населения;

- достижение к 2020 году уровня обеспеченности населения жильем коммерческого жилищного фонда, равного 0,09 кв. метра на одного человека и 1,993 жилой единицы на 1 000 человек населения;

- достижение к 2020 году средней годовой стоимости найма 1 кв. метра жилья некоммерческого жилищного фонда 0,5 тыс. руб.;

- достижение к 2020 году средней годовой стоимости найма 1 кв. метра жилья коммерческого жилищного фонда 3 тыс. руб.;

- повышение к 2020 году уровня доступности жилья некоммерческого жилищного фонда для семей, направляющих 10 % от годового дохода домохозяйств на наем такого жилья, до 35 %;

- повышение к 2020 году уровня доступности жилья коммерческого жилищного фонда для семей, направляющих 30 % от годового дохода домохозяйств на наем такого жилья, до 30 %.

Общий объем средств: за счет средств областного бюджета – 1,53 млрд руб., за счет внебюджетных источников – 18,4 млрд руб.

### ***Саратовская область***

Государственная программа «Обеспечение населения доступным жильем и развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2020 года». Подпрограмма «Развитие жилищного строительства для целей коммерческого и некоммерческого найма в Саратовской области».

Цель: создание и развитие арендного жилья.

Задача: строительство наемных (арендных) домов социального использования в том числе, некоммерческими организациями, созданными областью или муниципальными образованиями.

В период до 2020 года создание и развитие арендного жилья на территории Саратовской области будет осуществляться посредством строительства наемных (арендных) домов социального и коммерческого

использования, в том числе, в рамках программ (проектов) акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» с применением условий долгосрочного ипотечного кредитования приобретения домов арендного жилищного фонда или новации строительных кредитов в долгосрочные ипотечные кредиты. Строительство наемных (арендных) домов социального использования предусматривается, в том числе, некоммерческими организациями, созданными областью или муниципальными образованиями.

Целевые индикаторы и показатели программой не предусмотрены, общий объем средств финансирования также не уточнен.

### ***Сахалинская область***

Государственная программа «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства».

Цель: развитие рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Задачи: создание жилищного фонда социального использования для предоставления жилых помещений по договорам социального найма и найма специализированного жилья.

Целевые индикаторы и показатели: на 2017 год: ввод жилья социального использования для предоставления по найму гражданам, имеющим невысокий уровень дохода: 1,7 тыс. кв. м.

Общий объем средств: на 2017 год: 100 млн из средств областного бюджета.

### ***Свердловская область***

Государственная программа Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года»

Цель: создание условий для формирования арендного жилищного фонда, в том числе некоммерческого.

Мероприятия:

- определение перспективных территорий строительства арендного жилья;
- применение экономичных и энергоэффективных технологий при строительстве арендного жилья;
- реализация проектов строительства арендного жилья на условиях государственно-частного партнерства;
- информирование застройщиков об условиях участия в реализации программ открытого акционерного общества «Агентство финансирования жилищного строительства» (программа «Стимул», подпрограмма «Стимул-эконом»), ипотечный кредитный продукт «Арендное жилье») с целью организации строительства арендного жилья.

Целевые показатели: доля ввода общей площади жилья в арендных многоквартирных домах от ввода общей площади жилья в многоквартирных домах 10%.

Объем средств программой не предусмотрен.

### ***Смоленская область***

Региональная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Смоленской области» на 2015 - 2020 годы»

Цель: формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

Целевые показатели программой не предусмотрены.

Общий объем средств на реализацию мероприятий по развитию рынка арендного жилья программой не предусмотрен.

### ***Тамбовская область***

Государственной программы Тамбовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан области» на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «Формирование рынка арендного жилья».

Цель: обеспечение населения Тамбовской области доступным жильем путем строительства (приобретения) многоквартирных домов и жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (арендного жилья), предназначенных для последующего предоставления гражданам на условиях возмездного пользования.

Целевые показатели: к 2020 году:

- годовой объем ввода арендного жилья - 36,0 тыс. кв. м;
- обеспеченность населения арендным жильем - 0,035 кв. метра/чел.;
- коэффициент доступности арендного жилья для населения для населения - 0,21 лет;
- средняя стоимость 1 кв. метра арендного жилья в год 3636 рублей.

Общий объем средств: 5,23 млрд руб. за счет внебюджетных источников (средств частных инвесторов и кредиторов).

### ***Томская область***

Государственная программа «Обеспечение доступности жилья и улучшение качества жилищных условий населения Томской области». Подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства в Томской области».

Цель: создание условий по развитию рынка найма жилых помещений жилищного фонда социального использования для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования.

Мероприятия:

- отбор земельных участков с целью их подготовки для предоставления под освоение территории в целях строительства и эксплуатации наемных

домов социального использования, включая снос аварийных строений, постановку на кадастровый учет и подготовку иных документов, предусмотренных статьями 55.27, 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- обеспечение подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения здания наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Целевые индикаторы и показатели: количество наемных домов социального использования или наемных домов коммерческого использования, получивших техприсоединение к сетям инженерно-технического обеспечения - 2 ед.

Общий объем средств: 120 млн рублей. На реализацию указанных мероприятий на 2019-2020 гг. предусмотрено по 30 млн рублей из регионального и местных бюджетов, а также 60 млн рублей из внебюджетных источников. Средства выделены на обеспечение подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения здания наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

### ***Ярославская область***

Областная целевая программа «Реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» на территории Ярославской области" на 2011 - 2020 годы».

Цель: стимулирование строительства жилых помещений, предназначенных для последующей сдачи в аренду, развитие сектора арендного жилья в сфере коммерческого найма жилья; развитие жилищного фонда социального использования для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, путем создания наемных домов социального использования.

Задача: формирование рынка доступного арендного жилья и развитие жилищного фонда социального использования для граждан, имеющих невысокий уровень дохода. Задачей предусматривается предоставление

субсидий бюджетам муниципальных образований области на развитие жилищного фонда социального использования для граждан, имеющих невысокий уровень дохода, путем строительства наемных домов социального использования.

Целевые индикаторы и показатели:

- площадь созданного арендного жилья: 2016 г.- 535 кв.м.;2017 г. – 680 кв. м.; 2018 г.- 550 кв. м;

- площадь созданного жилищного фонда социального использования, жилые помещения в котором предназначены для предоставления внаем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования: 2018 г. – 280 кв. м; 2019 г.- 4000 кв. м; 2020 г.- 4000 кв. м.

Общий объем средств: всего: 470 млн руб.; 419,5 млн руб. – областной бюджет; 16,3 млн руб. - местные бюджеты; 34,2 млн руб. - внебюджетные источники.

### ***Ханты-Мансийский автономный округ***

Государственная программа Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в 2016 - 2020 года»

На территории региона продолжается работа по формированию жилищного фонда наемных (арендных) домов коммерческого и социального использования. Построены и заселены 3 первых арендных дома в городах Нефтеюганск, Сургут, Ханты-Мансийск общей площадью 17008,95 кв. м, включающих 354 меблированных квартиры. В соответствии с действующей программой «проекты в области доступного наемного (арендного) жилья освобождены от уплаты налога на имущество, льгота предоставляется инвесторам, которые не превышают официально установленную предельную стоимость найма. Кроме того, государственной программой утверждены мероприятия по предоставлению субсидий инвесторам на возмещение части затрат на строительство инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры для строительства наемных домов, компенсации затрат

застройщикам на переселение граждан, проживающих в непригодных (ветхих, аварийных, «фенольных») для проживания жилых помещениях и помещениях, приспособленных для проживания (балках), с целью освобождения земельных участков для строительства наемных домов, а также создана нормативная правовая база и условия для формирования жилищного фонда наемных домов социального использования, предоставляемого гражданам по договорам найма. На уровне муниципальных образований предусмотрено формирование земельных участков для строительства наемных домов с обеспечением инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, предоставление земельных участков под строительство таких домов застройщикам в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, установление льгот по уплате земельного налога».

Цель: развитие арендного жилищного фонда коммерческого использования.

Целевые индикаторы и средства программой не предусмотрены.

#### ***Ямало-Ненецкий автономный округ***

Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения на 2014 - 2020 годы». Подпрограмма «Улучшение жилищных условий граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе».

Цель: формирование государственного жилищного фонда автономного округа и муниципального жилищного фонда.

Задачи: строительство наемных домов социального использования для формирования фонда арендного жилья государственной собственности автономного округа и муниципальной собственности.

Целевые индикаторы и показатели программой не предусмотрены.

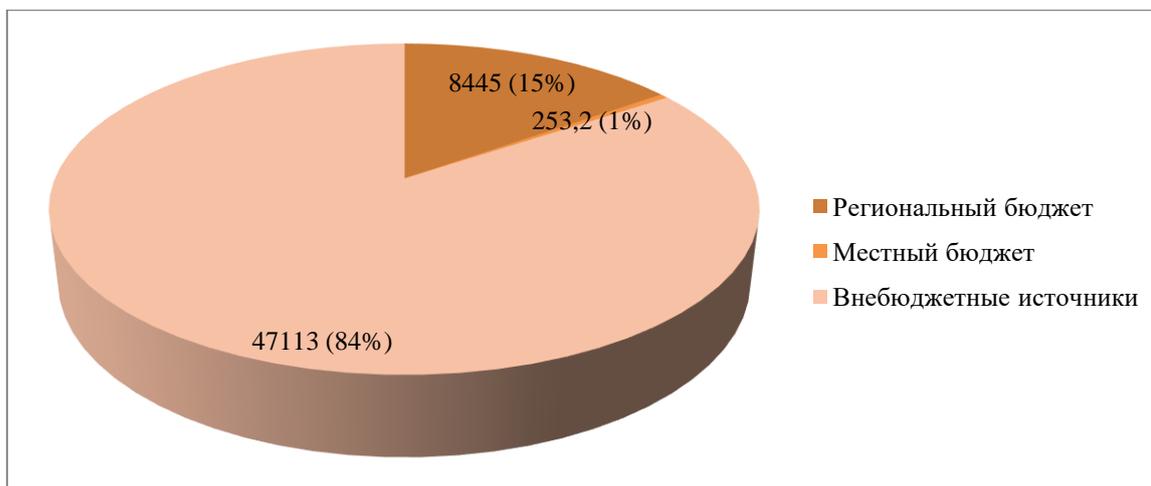
Общий объем средств: 10,002 млн руб., средства областного бюджета.

### **1.3. Ресурсное обеспечение региональных программ в части мероприятия по развитию рынка наемного жилья**

Согласно сводному годовому докладу о ходе реализации и оценке эффективности государственных программ Российской Федерации за 2015 год, доля ввода жилья для сдачи внаем от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах в 2015 году составила 0,16% при плановом значении 3,4%. В качестве обоснования того, что не были достигнуты плановые назначения, Минстрой России указал на отсутствие финансирования основного мероприятия за счет средств федерального бюджета. Таким образом, формирование рынка доступного арендного жилья осуществляется крайне низкими темпами.

В тех из региональных программ по развитию жилищного строительства, где отдельно речь идет о мероприятиях, направленных на развитие наемных домов (арендного жилья), объемы и источники финансирования на их реализацию указываются не всегда. В 33 из 51 региональных программ указаны объемы планируемых затрат на реализацию запланированных мероприятий. Общая сумма таких финансовых ресурсов на развитие наемного жилья составляет на период до 2024 г. 56 млрд руб., из которых 18% предполагается выделить из региональных и местных бюджетов (см. рис. 1). Наибольшие финансовые ресурсы предусмотрены в Самарской области – 19,9 млрд руб., а наименьшие – в Ямало-Ненецком автономном округе 10,002 млн руб. (см. рис. 2). Наибольшая бюджетная поддержка предусмотрена в Архангельской и Самарской областях – соответственно 1,92 млрд руб., и 1,5 млрд руб.

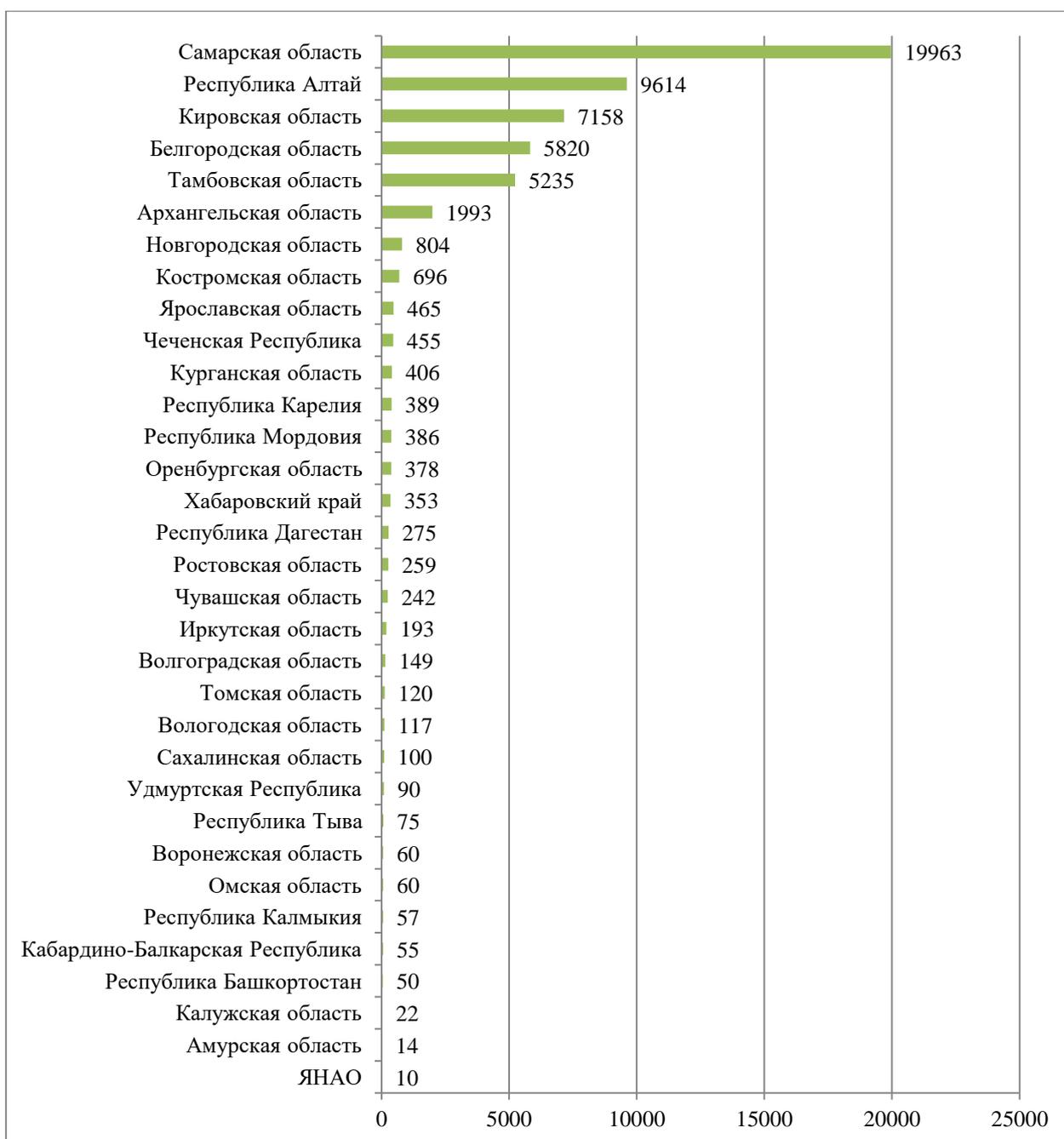
В некоторых региональных программах значения объема финансирования не указываются (в соответствующих ячейках значится «-» или «0»).



**Рисунок 1 – Совокупные ресурсы для реализации мероприятий по развитию наемного жилья в региональных программах, млн руб.**

В региональной программе развития жилищного строительства Тамбовской области указано, что финансирование будет осуществляться из регионального бюджета, однако не указано, в каком объеме оно будет осуществлено. Тем не менее, следует отметить, что в указанной программе уточняется, на что именно будут направлены бюджетные средства области:

- на возмещение инвесторам-застройщикам процентной ставки по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на создание жилищного фонда коммерческого использования;
- на предоставление отдельным категориям граждан государственной поддержки на компенсацию части арендной платы за пользование жильем из фонда коммерческого использования.



**Рисунок 2 - Ресурсы для реализации мероприятий по развитию наемного жилья в региональных программах (в разрезе регионов, с учетом как бюджетных, так и внебюджетных источников), млн руб.**

## **Раздел 2. Анализ различных форм договоров между инвестором и органом государственной власти или местного самоуправления, которые могут быть применены для реализации проекта по строительству наемного дома на земельном участке в частной собственности**

Согласно действующему законодательству строительство наемных домов в рамках публично-частного партнерства (далее – ГЧП в широком смысле) может осуществляться на основании договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования (статья 55<sup>27</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При этом российское законодательство предусматривает и иные формы договоров между инвестором и органом государственной власти или местного самоуправления (ГЧП в широком смысле). В настоящем разделе представлены результаты оценки возможностей применения следующих форм ГЧП в широком смысле для реализации проекта по строительству, эксплуатации наемного дома на земельном участке в частной собственности:

- контракт жизненного цикла (далее – КЖЦ) – урегулирован Федеральным законом № 44-ФЗ от 5 апреля 2013 г. «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- соглашение о ГЧП – урегулировано Федеральным законом № 224-ФЗ от 13 июля 2015 г. «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- концессионное соглашение – урегулировано Федеральным законом № 115-ФЗ от 21 июля 2005 г. «О концессионных соглашениях».

Особенности и ограничения указанных форм ГЧП в широком смысле представлены в таблице 1.

**Таблица 1 - Особенности и ограничения различных форм публично-частного партнерства**

<b>Критерий</b>	<b>Государственный (муниципальный) контракт, включая контракт жизненного цикла (КЖЦ)</b>	<b>Соглашение о ГЧП/МЧП</b>	<b>Концессионное соглашение</b>
<b>Нормативный правовой акт</b>	Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»	Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	Федеральный закон от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»
<b>Содержание (предмет) договора</b>	Госконтракт - строительство любых объектов либо покупка уже построенного  КЖЦ – полный жизненный цикл объекта в виде строительства (реконструкции), обслуживания, ремонта, эксплуатации объектов дорожной и коммунальной инфраструктуры, социальной инфраструктуры (кроме образования и спорта)	Строительство (реконструкция) объектов социальной, инженерной (кроме объектов водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газораспределения) и транспортной инфраструктуры (в виде частных дорог), в том числе их проектирование <sup>9</sup> , а также эксплуатация объекта соглашения и (или) его техническое обслуживание	Строительство, использование (эксплуатация) дорожной, коммунальной и социальной инфраструктуры

<sup>9</sup> Пункты 1, 2 части 2 статьи 6 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<b>Критерий</b>	<b>Государственный (муниципальный) контракт, включая контракт жизненного цикла (КЖЦ)</b>	<b>Соглашение о ГЧП/МЧП</b>	<b>Концессионное соглашение</b>
<b>Права на объект</b>	Объект, создаваемый (передаваемый) на основании государственного (муниципального) контракта, переходит в государственную (муниципальную) собственность с момента его создания	Создаваемый объект изначально переходит в собственность частного партнера. Далее - может возникать обязательство частного партнера по передаче объекта соглашения в собственность публичного партнера по истечении определенного соглашением срока, но не позднее дня прекращения соглашения Это происходит в обязательном порядке - в случае если объем финансирования создания объекта соглашения публичным партнером и рыночная стоимость движимого и (или) недвижимого имущества, передаваемого публичным партнером частному партнеру, либо рыночная стоимость передаваемых прав на такое имущество в совокупности превышают объем финансирования создания таких объектов частным партнером	Объект соглашения находится (или с момента создания будет находиться) в собственности публично-правового образования с момента, указанного в соглашении. Концессионер (частный партнер) получает только права владения и пользования объектом концессионного соглашения на срок, установленный этим соглашением
<b>Права на земельный участок</b>	Законодательством процедура строительства объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности, отдельно не урегулирована	Законодательством процедура строительства объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности, не урегулирована. В качестве существенного условия	Законодательством процедура строительства объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности, не урегулирована.

Критерий	Государственный (муниципальный) контракт, включая контракт жизненного цикла (КЖЦ)	Соглашение о ГЧП/МЧП	Концессионное соглашение
		<p>соглашения о ГЧП/МЧП установлено обязательство публичного партнера предоставить частному партнеру предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением, <b>объекты недвижимого имущества</b> (в том числе земельный участок или земельные участки) и (или) недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой.</p>	<p>В качестве существенного условия концессионного соглашения выступает порядок предоставления концессионеру (частному партнеру) земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды (субаренды) этих земельных участков (в случае, если заключение договоров аренды (субаренды) земельных участков необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением).</p>
<b>Эксплуатация объекта (оператор)</b>	<p>После передачи объекта (помещений в нем) в государственную (муниципальную) собственность деятельность с его использованием осуществляется государственной (муниципальной) организацией. При этом такая государственная (муниципальная) организация может привлекать любое третье лицо для осуществления части функций по эксплуатации объекта на основании государственного (муниципального) контракта.</p>	<p>Эксплуатация не является обязательным этапом реализации соглашения о ГЧП/МЧП со стороны частного партнера, поэтому при эксплуатации объекта частным партнером, оператором могут выступать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- частный партнер;</li> <li>- при согласии публичного партнера третье лицо, в том числе входящее в состав консорциума на стороне частного партнера в соглашении о ГЧП/МЧП.</li> </ul> <p>Если же эксплуатация не входит в обязательства частного партнера, оператором выступает государственная</p>	<p>При эксплуатации объекта оператором могут выступать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- концессионер (частный партнер);</li> <li>- при согласии публичного партнера третье лицо, в т.ч. входящее в состав консорциума на стороне концессионера в концессионном соглашении.</li> </ul>

Критерий	Государственный (муниципальный) контракт, включая контракт жизненного цикла (КЖЦ)	Соглашение о ГЧП/МЧП	Концессионное соглашение
	При заключении контракта жизненного цикла такой контракт может предусматривать последующие обслуживание, ремонт и при необходимости эксплуатацию объекта самим частным партнером.	(муниципальная) организация. При этом такая государственная (муниципальная) организация может привлекать любое третье лицо, кроме частного партнера.	
<b>Цена договора</b>	Цена, по которой заключается государственный (муниципальный) контракт, определяется в следующем порядке <sup>10</sup> : 1) в случае заключения государственного (муниципального) контракта на строительство объекта – начальная (максимальная) цена контракта определяется и обосновывается заказчиком посредством применения метода сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) либо проектно-сметного метода <sup>11</sup> ;	В качестве цены договора следует рассматривать финансово-экономические критерии определения частного партнера, среди которых главные: - объем частного финансирования, подлежащего привлечению для исполнения соглашения, в т.ч. необходимый объем заемного финансирования; - максимально прогнозируемый объем финансового обеспечения публичным партнером;	Концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером (частным партнером) в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения. Со стороны концедента (публичного партнера) может прямо предусматриваться только право принимать на себя часть расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения и предоставлять концессионеру (частному партнеру)

<sup>10</sup> В соответствии с частью 12 статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в случае невозможности применения для определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), методов, указанных в части 1 статьи 22 указанного Федерального закона (метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка); нормативный метод; тарифный метод; проектно-сметный метод; затратный метод), заказчик вправе применить иные методы. В этом случае в обоснование начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), заказчик обязан включить обоснование невозможности применения указанных методов.

<sup>11</sup> Часть 6, пункт 1 части 9 статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Критерий	Государственный (муниципальный) контракт, включая контракт жизненного цикла (КЖЦ)	Соглашение о ГЧП/МЧП	Концессионное соглашение
	2) в случае заключения государственного (муниципального) контракта на покупку уже построенного объекта – цена контракта, заключаемого с единственным поставщиком, определяется и обосновывается государственным заказчиком посредством применения метода сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) <sup>12</sup>	- доход, получаемый сторонами о реализации проекта, в т.ч. возможная плата, вносимая частным партнером публичному партнеру в период эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта соглашения.	государственные или муниципальные гарантии. Если объектом концессионного соглашения являются объекты коммунальной инфраструктуры, в концессионном соглашении определяется объем валовой выручки, получаемой концессионером, в том числе на каждый год срока действия концессионного соглашения.
<b>Финансирование договора</b>	Полностью за счет средств публично-правового образования, при этом имеется возможность устанавливать рассрочку платежа	Строительство (реконструкция) объектов осуществляется полностью или частично за счет средств частного партнера Эксплуатация объекта соглашения и его техническое обслуживание также может осуществляться как полностью, так и частично за счет средств частного партнера	По общему правилу, концессионер за свой счет создает и (или) реконструирует объект концессионного соглашения и несет расходы на исполнение обязательств по такому соглашению, если концессионным соглашением не установлено иное. При этом концедент вправе принимать на себя часть расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения и предоставлять концессионеру государственные или муниципальные гарантии в соответствии с

<sup>12</sup> Часть 6 статьи 22 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Критерий	Государственный (муниципальный) контракт, включая контракт жизненного цикла (КЖЦ)	Соглашение о ГЧП/МЧП	Концессионное соглашение
			бюджетным законодательством Российской Федерации <sup>13</sup>
<b>Обеспечение спроса</b>	Не применимо	Публичный партнер может взять на себя обязательства по обеспечению спроса на услуги частного партнера по соглашению о ГЧП/МЧП в определенном объеме	Концедент (публичный партнер) может взять на себя обязательства по обеспечению спроса на услуги концессионера по концессионному соглашению в определенном объеме
<b>Платежи потребителем после начала эксплуатации и в соответствии с целевым назначением</b>	Не применимо	Платежи за оказание платных услуг, а также бюджетные средства (в отношении потребителей, «маршрутизированных публичным партнером)	Платежи за оказание платных услуг, а также бюджетные средства (в отношении потребителей, «маршрутизированных концедентом)
<b>Основные препятствия использования для</b>	1. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 года № 1087 «Об определении случаев заключения контракта жизненного цикла» контракт жизненного цикла	1. Заключение соглашения о ГЧП предусмотрено для ограниченного перечня объектов, в который наемный дом не входит	1. Заключение соглашения предусмотрено для ограниченного перечня объектов, в который наемный дом не входит

<sup>13</sup> Часть 13 статьи 3 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

Критерий	Государственный (муниципальный) контракт, включая контракт жизненного цикла (КЖЦ)	Соглашение о ГЧП/МЧП	Концессионное соглашение
<b>строительства и эксплуатации наемных домов</b>	<p>заключается в ограниченном числе случаев – строительство наемного дома в перечень этих случаев не входит, за исключением наемных домов «для проживания военнослужащих и членов их семей»</p> <p>2. Законодательно не урегулированы порядок и условия такого контракта – заключается как обычный государственный (муниципальный) контракт</p> <p>3. Законодательно не урегулирована обязанность концедента обеспечивать спрос на услуги</p> <p>4. Объект КЖЦ не может быть передан в залог частным партнером, таким правом наделен только собственник, которым является публичный партнер</p> <p>5. Не урегулирована возможность строительства объекта на земельных участках, находящихся в частной собственности</p>	<p>2. На объект ГЧП возникает частная собственность, публичная собственность возникает только по истечении срока соглашения</p> <p>2. Законодательно не урегулирована обязанность концедента обеспечивать спрос на услуги</p> <p>3. Частный партнер не вправе передавать в залог объект соглашения и (или) свои права по соглашению, за исключением их использования в качестве способа обеспечения исполнения обязательств перед финансирующим лицом при наличии прямого соглашения.</p> <p>4. Не урегулирована возможность строительства объекта на земельных участках, находящихся в частной собственности</p>	<p>2. Законодательно не урегулирована обязанность концедента обеспечивать спрос на услуги</p> <p>3. Передача концессионером в залог объекта концессионного соглашения не допускается.</p> <p>4. Не урегулирована возможность строительства объекта на земельных участках, находящихся в частной собственности</p>

Таким образом, при строительстве и (или) эксплуатации наемных домов имеется целый ряд препятствий применения указанных форм ГЧП в широком смысле, основными из которых являются – ограниченный перечень объектов ГЧП в широком смысле, куда не входят наемные дома, особые правила залога таких объектов, отсутствие правового регулирования их строительства на земельных участках, находящихся в частной собственности.

Хотя законодательство в последнее время придерживается тенденции расширения перечня объектов ГЧП в широком смысле, например, Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» включил в перечень объектов концессионного соглашения «объекты социального обслуживания граждан», однако, до тех пор, пока наемные дома законодательно прямо не отнесены к объектам договоров между инвестором и органом государственной власти или местного самоуправления, применение рассмотренных форм ГЧП в широком смысле юридически невозможно.

Как указывалось выше, правовое регулирование рассмотренных форм договор публично-частного партнерства также не предусматривает прямых норм, регулирующих размещение объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности.

Таким образом, в настоящее время все рассмотренные формы ГЧП (в широком смысле) имеют существенные препятствия для их применения в целях строительства и (или) эксплуатации наемных домов.

Наиболее перспективной формой для строительства и (или) эксплуатации наемных домов социального использования представляется концессия, в связи с тем, что в классическом варианте концессии публичная собственность на объект концессии может возникать сразу после ввода объекта в эксплуатацию, а также в связи с тем, что ее применение требует чуть меньших изменений в законодательство – в части расширения перечня объектов концессии и допуска залога объекта концессии (по аналогии с

соглашением о ГЧП/МЧП) как способа обеспечения исполнения обязательств перед финансирующим лицом при наличии прямого соглашения.

### **Раздел 3. Анализ экономического и градостроительного потенциала 6 потенциальных площадок для реализации инвестиционного проекта по созданию наемного дома в городах Уфе, Октябрьском и Салавате Республики Башкортостан**

НО «Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан» (Фонд РЖС РБ) и АО «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования» (УГАИК) была предоставлена информация о 6 потенциальных площадках для реализации проекта по созданию наемного дома в трех городах Республики Башкортостан, в том числе 4 площадки в Уфе и по одной площадке в Октябрьском и Салавате. Сводная информация о данных площадках представлена в таблице 2. Как видно из таблицы 2, для анализа представлены довольно разнообразные проекты – от небольшой площади 3,4 тыс. кв. м жилья (80 квартир) до крупных – площадью 24 тыс. кв. м жилья (430 квартир). 4 из 6 проектов находятся в предпроектной стадии реализации, а один – на стадии строительства, один – на стадии ввода объекта в эксплуатацию. Квартирография проектов также довольно разнообразная – например, проект В в Уфе предусматривает только 1 и 2-комнатные квартиры, а проекты Б в Уфе и Г в Октябрьском – квартиры-студии (см. таблицу 3).

Применительно ко всем 6 потенциальным площадкам были проведены анализ градостроительного окружения и финансово-экономические расчеты.

**Таблица 2 – Сводная информация о пилотных проектах строительства наемных домов в Башкортостане**

Позиции	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Вид дома	Два МКД 25-эт. 2-секционных монолитных дома	МКД 14-эт. 2-секционный монолитный дом	МКД 25-эт.	Многосекционное кирпичное здание переменной этажности 3-5 этажей	МКД 10-эт. 1-подъездный кирпичный дом	МКД 5-эт. 7-секционный кирпичный дом
Общая площадь, кв. м	<b>24 000</b>	<b>7 050,7</b>	<b>10 314</b>	<b>7 877,7</b>	<b>3 404,8</b>	<b>6 802,5</b>
Количество квартир	<b>430</b>	<b>168</b>	<b>221</b>	<b>159</b>	<b>80</b>	<b>113</b>
Стадия	ГПЗУ	ГПЗУ	ГПЗУ	ГПЗУ	Введен в эксплуатацию	Строительство
Земля	Собств-ть	Аренда	Собств-ть	Аренда	Собств-ть	Аренда

**Таблица 3 – Квартирография потенциальных проектов**

Сценарий	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
1 комната	330 квартир 37 кв. м	12 квартир 38 кв. м	123 квартир 38 кв. м	64 квартиры 43 кв. м	40 квартир 33 кв. м	47 квартир 44 кв. м
2 комнаты	94 квартир 47 кв. м	22 квартир 60 кв. м	98 квартир 58 кв. м	59 квартир 61 кв. м	21 квартира 46 кв. м	46 квартир 68 кв. м
3 комнаты	47 квартир 59 кв. м	25 квартир 80 кв. м		12 квартир 67 кв. м	19 квартир 58 кв. м	20 квартир 79 кв. м
4 комнаты	47 квартир 97 кв. м					
Студия	-	108 квартир 30 кв. м		24 квартиры 30 кв. м		

### 3.1. Результаты анализа градостроительного окружения потенциальных проектов

Анализ градостроительного окружения проводился по данным о таком окружении, предоставленным НО Фонд РЖС РФ и УГАИК (см. более подробное описание проектов ниже), а также по открытым данным публичной кадастровой карты, документам территориального планирования и градостроительного зонирования, действующим в соответствующих городах. В качестве критериев оценки были определены следующие:

- ❖ доступность социальной инфраструктуры - детские сады, поликлиники, школы и проч.;
- ❖ доступность мест приложения труда;
- ❖ доступность и плотность маршрутов общественного транспорта;
- ❖ доступность мест с высокой плотностью застройки.

В целях настоящего анализа принято допущение о равной значимости указанных критериев для будущих нанимателей жилья. Каждый проект оценивался по каждому из четырёх критериев по 3-х балльной шкале: 1 – наивысшая оценка, 2 – средняя оценка, 3 – наихудшая оценка. Далее все проекты ранжируются по показателю суммы рангов по всем критериям. Наилучший проект с позиции его градостроительного окружения получает наименьшее значение суммы показателей (см. таблицу 4).

**Таблица 4 - Результаты сопоставительного анализа проектов с позиции их градостроительного окружения**

Критерии анализа	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Доступность социальной инфраструктуры - детские сады, поликлиники, школы и проч.	3	1	2	1	3	3
Доступность мест приложения труда	3	1	1	2	3	3
Доступность и плотность маршрутов общественного транспорта	3	2	1	1	3	3
Доступность мест с высокой плотностью застройки	3	2	1	2	3	3
Сумма показателей	12	6	5	8	12	12
<b>Ранги площадок</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Представляет дополнительный интерес получение ответа на вопрос о том, как этажность зданий влияет (может влиять) на результаты выбора проектов с позиции их градостроительного окружения. При поиске ответа на этот вопрос необходимо принять во внимание следующие обстоятельства. Во-первых, фактор этажности зданий не является безразличным для совершения выбора. Во-вторых, характер и степень влияния указанного фактора трудно поддаются формализации и измерению даже при гипотетическом наличии соответствующих обследований предпочтения потенциальных нанимателей квартир. По указанной причине предлагается опереться на экспертные предположения. На основе таких предположений сформирована следующая методологическая схема сопоставительной оценки проектов:

1) фактор этажности предлагается принять равным по «весу» сводному фактору градостроительного окружения, то есть 1,0;

2) в рамках фактора этажности предлагается выделить три области значений: 0,4 – для этажности 7 этажей и ниже (как более комфортная ситуация); 0,7 – для этажности в диапазоне от 8 до 15 этажей; 1,0 – для этажности выше 15 этажей (как наименее комфортная ситуация);

3) показатель в отношении этажности определяется для каждого проекта;

4) ранги проектов по фактору градостроительного окружения суммируются с показателями в отношении этажности, итоговые суммарные показатели преобразуются в итоговые ранги проектов. Результаты сопоставительной оценки проектов по указанной методической схеме представлены в таблице 5.

**Таблица 5 - Наложение на результаты сопоставительного анализа проектов с позиции их градостроительного окружения дополнительной оценки - экспертной оценки проектов с позиции архитектурного решения (этажности) проектируемых зданий**

Показатели	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Ранг по фактору градостроительного окружения	4	2	1	3	5	5
Этажность проектируемого здания	25	13-15	25	3-5	10	7
Оценка по фактору этажности	1	0,7	1	0,4	0,7	0,4
Сумма: сводного ранга и показателя в отношении этажности	5	2,7	2	3,4	5,7	5,4
Значение сводного ранга проекта	4	2	1	3	6	5

Результат инкорпорирования дополнительного фактора незначительно изменил ранжирование проектов: Проектам В и Б присвоены два первых ранга, третий ранг получил проект Г, далее следует проект А. Если ранее проекты Д и Е получили одинаковый 5-й ранг, то в результате дополнительной оценки проект Е получил 5-й ранг, а проект Д – 6-й ранг.

Ниже представлена более подробная информация по каждому из анализируемых проектов.

### **Проект А, г. Уфа**

1. Общая информация о проекте: проект предусматривает строительство в г. Уфе двух жилых двухсекционных 25-этажных здания общей площадью 24 000 кв. м. В настоящее время осуществляется строительство одного из домов. Земельный участок, планируемый к застройке, расположен в периферийной части города Уфы и согласно информации, представленной на

сайте Росреестра России<sup>14</sup>, находится в частной собственности (см. рисунок 3). Результаты наложения границ земельного участка на карту градостроительного зонирования позволяют отнести его к зоне Ж-3 (зоне многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами выше 6 этажей)<sup>15</sup>.



**Рисунок 3 – Спутниковая визуализация части территории г. Уфы и локализация площадки проекта А**

2. Описание объектов социальной инфраструктуры: на территории планируемого к освоению микрорайона, в границах которой расположена анализируемая площадка, социальная и культурно-бытовая инфраструктура отсутствует. Расстояние до ближайшей школы от границ земельного участка проекта составляет примерно 1800 метров, ближайший детский сад расположен на расстоянии 850 метров. Соседний микрорайон, расположенный в пределах 1500-2000 м от анализируемой площадки, представлен розничными магазинами товаров и услуг повседневного спроса. Кроме того, на расстоянии примерно 1000 м от площадки завершается строительство гипермаркета сети «О'Кей».

<sup>14</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/>

<sup>15</sup> См. Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 августа 2008 года № 7/4 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

3. Описание мест приложения труда: географическая локализация места проекта определяет удаленность его от мест приложения труда.

4. Наличие и описание маршрутов общественного транспорта вблизи проекта: ближайшая автобусная остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 850 метров от земельного участка проекта. Документами территориального планирования не предполагается транспортное развитие указанной территории, поэтому данная территория квалифицируется как необеспеченная общественным транспортом.

5. Описание смежного градостроительного окружения: площадка проекта окружена малоэтажной застройкой и промышленно-коммунальной зоной, примыкает к неблагоустроенному природному ландшафту прибрежной зоны реки Белая. Микрорайон, в состав которого входит земельный участок проекта, имеет границу с существующей жилой застройкой по ул. Пугачева (см. рисунок 4).

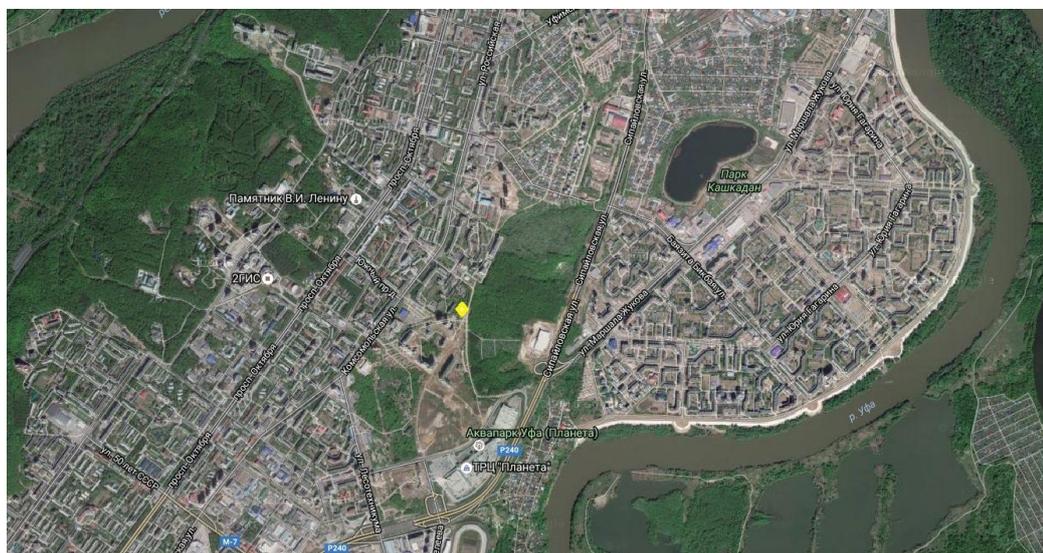


**Рисунок 4 – Вид на площадку проекта А**

В сопоставлении с другими пятью проектами по фактору градостроительного окружения проект А получил ранг 4 (см. таблицу 5).

## Проект Б, г. Уфа

1. Общая информация о проекте: проект предусматривает строительство в г. Уфе двухсекционного жилого дома 13 и 15 этажей соответственно общей площадью 7 050,7 кв. м. Земельный участок находится в географическом центре г. Уфы, в окружении сложившейся застройки с развитой социальной инфраструктурой, примыкает к неблагоприятному природному ландшафту – «Кошкин лес». Согласно информации, представленной на сайте Росреестра России<sup>16</sup>, земельный участок находится в собственности публично-правовых образований. При этом разрешенным использованием указанного участка является его использование в целях размещения объектов здравоохранения. Результаты наложения границ земельного участка на карту градостроительного зонирования показывают, что указанная территория также относится к зоне Ж-3 (зоне многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами выше 6 этажей)<sup>17</sup>. Парки, скверы в завершённом виде на территории отсутствуют. Однако в перспективе возможно благоустройство для прогулок природного объекта «Кошкин лес» (см. рисунок 5).



**Рисунок 5 – Спутниковая визуализация части территории г. Уфы и локализация площадки проекта Б**

<sup>16</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

<sup>17</sup> См. Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 августа 2008 года № 7/4 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

2. Описание объектов социальной инфраструктуры: инфраструктура данного района достаточно развитая. В непосредственной близости расположены объекты общего школьного и дошкольного образования, кинотеатр, аквапарк, магазины, аптечные пункты, организации обслуживания населения (отделения почты, банки и т.д.): расстояние до ближайшей школы от границ земельного участка проекта составляет 150 метров, ближайший детский сад расположен на расстоянии 250 метров. Товары и услуги повседневного спроса представлены в розничной сети вдоль ул. Российская в среднем на расстоянии 1 000 метров от земельного участка проекта, на расстоянии 2 200 метров находится торгово-развлекательный центр «Планета».

3. Описание мест приложения труда: географическая локализация места проекта определяет хорошую доступность до любых мест приложения труда в городе (площадка расположена в географическом центре города).

4. Наличие и описание маршрутов общественного транспорта вблизи проекта: уровень транспортного обслуживания жителей проекта невысокий и близок к критическому. Хороший уровень обслуживания населения городским общественным транспортом, при котором люди чаще делают выбор в пользу общественного транспорта, определяется расстоянием до остановочных пунктов – 250 – 400 метров, 600 метров рассматривается как предельное расстояние. Расстояние до остановочных пунктов маршрутных такси составляет более 650 метров. Развитие транспортной инфраструктуры в районе застройки запланировано в части строительства объектов транспортной инфраструктуры в границах ул. Рудольфа Нуреева и бульвара Давлеткильдеева.

5. Описание смежного градостроительного окружения: в непосредственной близости с анализируемой площадкой расположены многоквартирные дома, а также реализуются иные проекты по жилищному строительству. Смежно с площадкой расположены строения гаражного типа (индивидуальные «ракушки»). Восточнее площадки расположена территория, занятая зелеными насаждениями (лес) (см. рисунок 6).



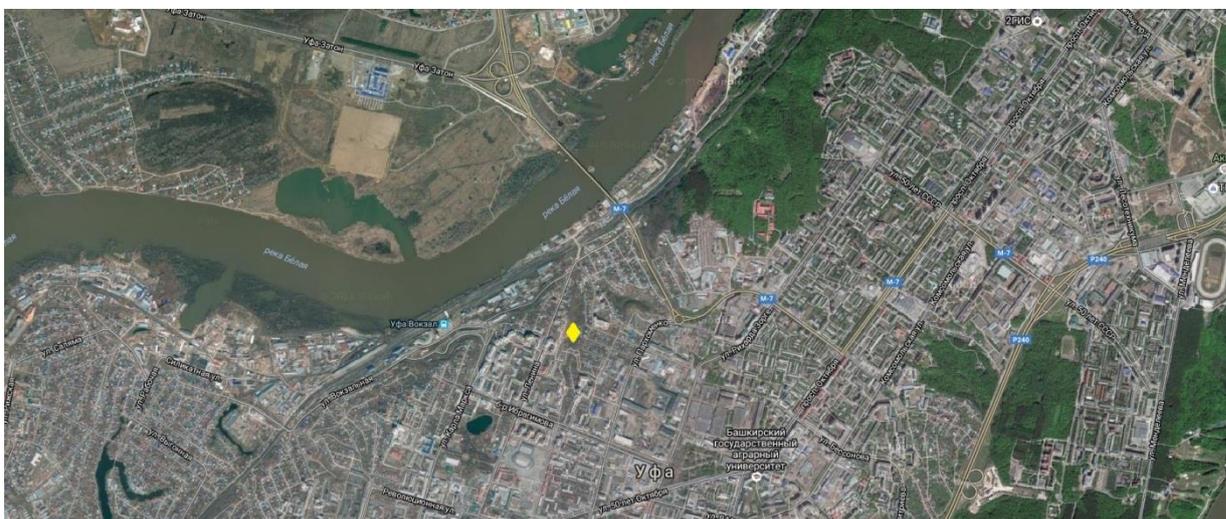
**Рисунок 6 – Вид на площадку проекта Б**

В сопоставлении с другими пятью проектами по фактору градостроительного окружения проект Б получил ранг 2 (см. таблицу 5).

### **Проект В, г. Уфа**

1. Общая информация о проекте: проект предусматривает строительство в г. Уфе жилого многоквартирного 25-этажного дома общей площадью 10 314 кв. м. Проект находится на стадии строительства. Участок свободен от застройки и ограничен с западной стороны улицей Цюрупа, с северной – улицей Кировоградской, с западной - ул. Крупской, с южной - в последующем будет размещен многоэтажный жилой дом литер 2. Проектным решением на первых этажах дома запланировано размещение офисных помещений. Есть

предположение, что указанные помещения не будут востребованы, так как само здание удалено от пешеходных и транспортных потоков и территория здания закрыта для прохода. В задании запроектирован подземный гараж (факт размещения которого приведет к увеличению стоимости строительства арендуемой площади на 20 – 25%) . Участок свободен от застройки и ограничен с западной стороны улицей Цюрупа, с северной – улицей Кировоградской, с западной - ул. Крупской, с южной - в последующем будет размещен многоэтажный жилой дом литер 2. Согласно информации, представленной на сайте Росреестра России<sup>18</sup>, земельный участок находится в частной собственности. Площадка находится в центральной части города: до ядра города расстояние составляет 2 500 м. Результаты наложения границ земельного участка на карту градостроительного зонирования позволяют отнести его к зоне ОД-2 (зоне широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей центры районного значения, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначений) (см. рисунок 7)<sup>19</sup>.



**Рисунок 7 – Спутниковая визуализация части территории г. Уфы и локализация площадки проекта В**

<sup>18</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

<sup>19</sup> См. Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 августа 2008 года № 7/4 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

2. Описание объектов социальной инфраструктуры: в микрорайоне, граничащем с территорией застройки, расположен стандартный набор социальной и культурно-бытовой инфраструктуры. Расстояние до ближайшей школы от планируемого к строительству здания составляет 1800 метров, ближайший детский сад находится на расстоянии 250 метров. Ближайший сквер расположен на расстоянии 300 метров от анализируемой площадки, парк культуры и отдыха – на расстоянии 700 метров. В радиусе от 1000 метров представлен широкий спектр городской инфраструктуры.

3. Описание мест приложения труда: географическая локализация места проекта является выгодной с точки зрения близости к местам приложения труда всех сфер экономики.

4. Наличие и описание маршрутов общественного транспорта вблизи проекта: в непосредственной близости от анализируемой площадки (100 метров) проходят маршруты общественного транспорта (трамвая и автобуса). Остановки общественного транспорта также находятся в шаговой доступности (100-150 метров). На расстоянии 1700 метров от земельного участка проекта расположен железнодорожный вокзал.

5. Описание смежного градостроительного окружения: земельный участок находится на окраине центра города Уфы, на границе (кромке) сложного рельефа. Территория, планируемая к застройке, непосредственно примыкает к существующей застройке (см. рисунок 8). С одной стороны земельного участка расположены строения гаражного типа, с другой – овраг, который при благоприятных градостроительных решениях может стать шести полосной дорогой с крупной развязкой.

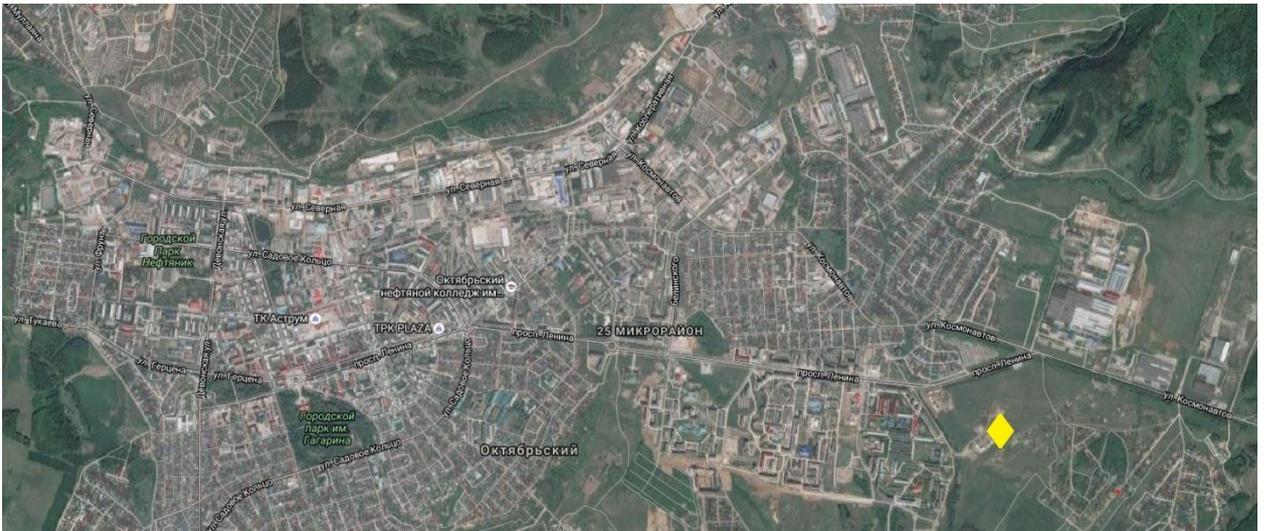


**Рисунок 8 – Схема расположения земельного участка проекта В, масштаб окружения**

В сопоставлении с другими пятью проектами по фактору градостроительного окружения проект получил ранг 1 (см. таблицу 5).

#### **Проект Г, г. Октябрьский**

1. Общая информация о проекте: проект предусматривает строительство в г. Октябрьский жилого многоквартирного многосекционного дома переменной этажности (3-5 этажей). Проект находится на стадии проектирования. Информация о статусе земельного участка отсутствует, однако, основываясь на представленных исходных данных, можно утверждать, что земельный участок находится в публичной собственности. Концепцию проживания можно определить, как «возможность жить на природе и пользоваться полноценной городской инфраструктурой» (см. рисунок 9).



**Рисунок 9 – Спутниковая визуализация территории г. Октябрьский и локализация площадки проекта Г**

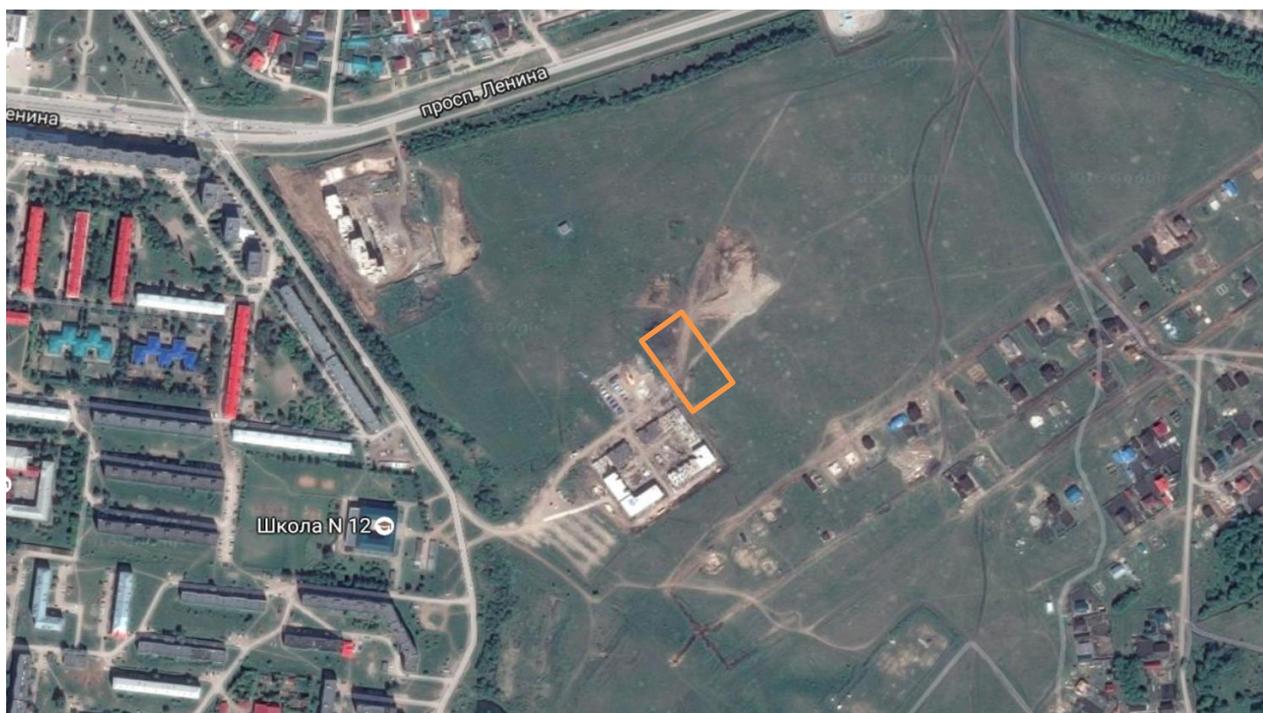
2. Описание объектов социальной инфраструктуры: до ближайшей школы расстояние составляет 300 метров, на расстоянии 500 – 550 метров находится три детских сада. На расстоянии 1000 - 1300 метров находится городская больница, расположен новый перинатальный центр. Проект находится на самом близком расстоянии в городе от важного спортивного объекта – крупного лыжного роллерного центра и с инфраструктурой для экстремальных видов спорта – 2000 метров.

3. Описание мест приложения труда: проект находится в непосредственной близости крупного промышленно-коммунального кластера города. Следующие сосредоточения предприятий производственной сферы находятся на расстоянии 2 500 - 3 000 метров от границ земельного участка. Невысокая транспортная нагрузка улично-дорожной сети позволяет по основной транспортной артерии города (Ленинскому проспекту), быстро достигнуть рабочих мест непромышленной сферы центральной части города. В городе развивается собственная торговая сеть с достаточно высоким уровнем обслуживания, можно отметить высокое качество организации бизнес-процессов.

4. Наличие и описание маршрутов общественного транспорта вблизи проекта: в связи с тем, что территория проекта является неосвоенной,

маршруты городского общественного транспорта по самой территории только планируются. Ближайшая остановка действующего автобусного маршрута находится на расстоянии 450 метров от границ земельного участка анализируемого проекта. Можно отметить хорошую транспортную доступность указанной площадки на индивидуальном транспорте.

5. Описание смежного градостроительного окружения: до ядра города примерно 5 500 м. Площадка расположена в элементе планировочной структуры, свободном от застройки. Анализируемая территория непосредственно примыкает к существующей застройке (микрорайон №35), в котором расположен стандартный набор социальной и культурно-бытовой инфраструктуры (см. рисунок 10).



**Рисунок 10 – Схема расположения земельного участка проекта Г,  
масштаб района**

В сопоставлении с другими пятью проектами по фактору градостроительного окружения проект Г получил ранг 3 (см. таблицу 5).

## Проект Д, г. Уфа

1. Общая информация о проекте: проектом было предусмотрено строительство в г. Уфе многоквартирного 10 - этажного дома общей площадью 3 404 кв. м. Проект уже реализован (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено в декабре 2013 года). Проектируемое здание представляет собой жилой комплекс сложной формы с изолированными придомовыми территориями от улиц и дорог. Среди значимых преимуществ проекта — близость рек Белой и Уфимки с обширными лесными массивами вдоль их берегов и максимальная удаленность от промышленных предприятий (см. рисунок 11).



**Рисунок 11 – Спутниковая визуализация части территории г. Салават и локализация площадки проекта Д**

2. Описание объектов социальной инфраструктуры: на территории планируемого к освоению микрорайона, в границах которой расположена анализируемая площадка, социальная и культурно-бытовая инфраструктура отсутствует. Согласно генеральному плану развития города Уфы в перспективе в указанном микрорайоне запланировано строительство важных социальных объектов: школы, детского сада и поликлиники.

3. Описание мест приложения труда: анализируемая территория удалена от мест приложения труда. Ближайшие места приложения труда представлены

производственным сектором (Бетонный завод № 1, ООО «Башкирская инженерная компания» и т.п.).

4. Наличие и описание маршрутов общественного транспорта вблизи проекта: недалеко от территории анализируемого проекта расположена автобусная остановка, с использованием которой организовано значительное число маршрутных рейсов.

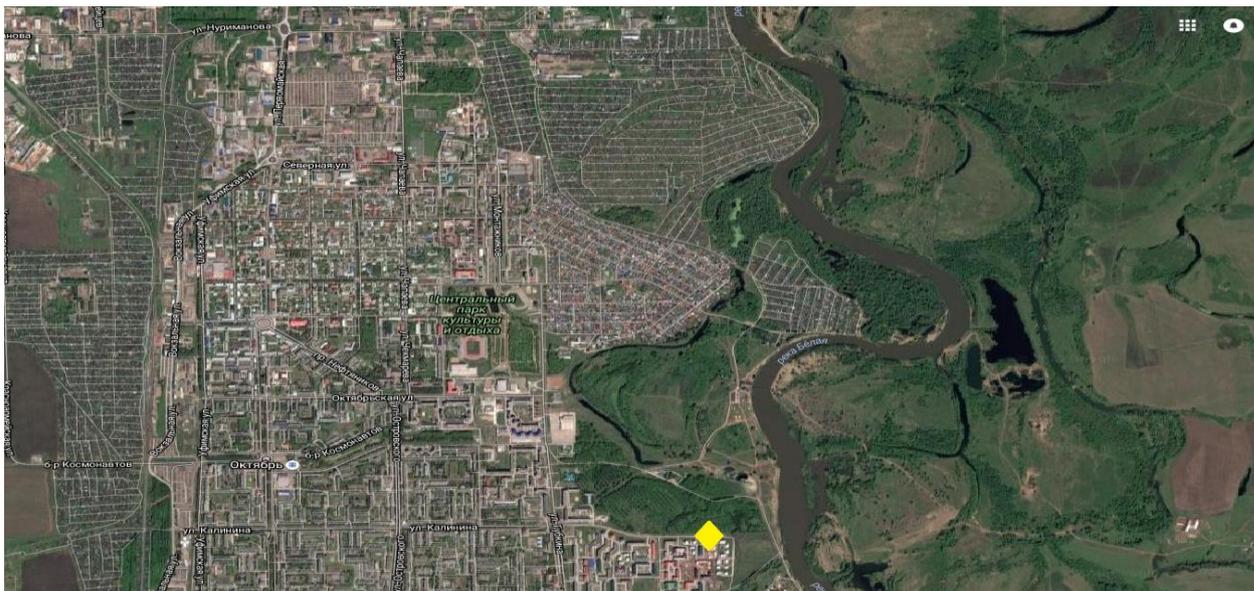
5. Описание смежного градостроительного окружения: потенциальный микрорайон в состав, которого входит земельный участок проекта. имеет границу с существующей жилой застройкой; указанный проект находится недалеко от микрорайонов «Колгуевский» и «Южный». На смежных территориях реализуются иные проекты жилищного строительства. Одновременная близость к центру города, транспортная доступность и инфраструктурная насыщенность современного микрорайона создают здесь комфортную атмосферу для активного образа жизни.

В сопоставлении с другими пятью проектами по фактору градостроительного окружения проект Д получил ранг 5 (см. таблицу 5).

### **Проект Е, г. Салават**

1. Общая информация о проекте: проект предусматривает строительство в г. Салават многоквартирного пятиэтажного 7-секционного дома общей площадью 6 802 кв. м. Проект находится на стадии строительства. Генеральный план определяет принадлежность анализируемой площадки к зоне застройки многоквартирными секционными домами. Результаты наложения границ земельного участка на карту градостроительного зонирования города показывают, что указанная территория относится к зоне Ж-2, выделенной для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки (застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой от 2-х до 4-х этажей и

многоквартирными жилыми домами средней этажности высотой до 6-ти этажей) (см. рисунок 12)<sup>20</sup>.



**Рисунок 12 – Спутниковая визуализация части территории г. Салават и локализация площадки проекта Е**

2. Описание объектов социальной инфраструктуры: социальная инфраструктура примыкающей к границам земельного участка территории развита слабо: недалеко от территории расположены детский сад, аптечный пункт (информации о школах, иных учреждениях социального комплекса не представлено), а также магазины пищевой сферы и сферы бытовых услуг.

3. Описание мест приложения труда: ближайшие места приложения труда представлены производственным сектором (ОАО «Газпром переработка», ОАО «Салаватнефтемаш» и проч.).

4. Наличие и описание маршрутов общественного транспорта вблизи проекта: недалеко от территории анализируемого проекта расположена автобусная остановка, которая используется только двумя маршрутными рейсами.

5. Описание смежного градостроительного окружения: дом находится в северо-восточной части г. Салават, в удаленности от промышленных

<sup>20</sup> См. Решение Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 5 февраля 2016 года № 3-54/638 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан».

объектов, на окраине самого престижного района Салавата - Желанный. Здесь расположены самые дорогие частные дома в городе.

В сопоставлении с другими пятью проектами по фактору градостроительного окружения проект Е получил ранг 5 (см. таблицу 5).

### 3.2. Результаты инвестиционной оценки потенциальных проектов

В рамках инвестиционной оценки каждого потенциального проекта были выполнены следующие расчеты:

- ❖ сценарные расчеты платы за наем;
- ❖ оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта.

Исходные данные для инвестиционной оценки представлены в таблице 6. Расчеты платы за наем проведены в специальной расчетной модели, которая при заданных показателях инвестиционного проекта методом подбора решения находит искомое значения ставки найма (руб. за 1 кв. м в месяц). При инвестиционном моделировании предполагается, что ставка дисконтирования равна 10% годовых, а дисконтированный срок окупаемости инвестиций (в части собственного капитала) составляет 20 лет.

**Таблица 6 - Основные показатели инвестиционных проектов**

Показатель	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
Стоимость проекта, млн руб., в т.ч.	1 025	374	480	290	100	188
<i>стоимость строительства</i>	888	261	375	248	97	176
<i>подключение к сетям</i>	78	28	39	36	0,25	1,1
Стоимость строительства жилья, тыс. руб. на 1 кв. м жилья	37	37	36,3	31,5	28,6	26
Стоимость проекта, тыс. руб. на 1 кв. м жилья	42,7	53,4	46,6	36,7	29,4	27,6
Площадь жилья, тыс. кв. м	24000	7050	10314	7877	3404	6802
Количество квартир	430	168	221	159	80	113

Расчеты проведены для четырех сценариев, предусматривающих различные варианты государственной (муниципальной) поддержки реализации проекта или отсутствие такой поддержки. Условия сценариев представлены в таблице 7.

По итогам сценарных расчетов проведена оценка конкурентного окружения проектов:

- ❖ сравнение платы за наем в потенциальных проектах со ставками найма на существующем рынке найма в районе проекта;
- ❖ сравнение платы за наем в потенциальных проектах со средним ипотечным платежом (кредит - 70%, срок 15 лет, ставка 12%) в месяц при покупке квартир сопоставимой площади на первичном рынке в районе проектов.

**Таблица 7 – Условия сценарных расчетов ставок найма**

№	Сценарий	Параметры сценария		
		Налоговые льготы	Инвестиционные субсидии	Компенсация % по кредиту
1	«Без поддержки»	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствует
2	«Налоговая поддержка»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Отсутствуют	Отсутствует
3	«Налоговая и инвестиционная поддержка»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Безвозвратная субсидия на строительство в размере 50% стоимости проекта	Отсутствует
4	«Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»	Налог на землю и налог на имущество – 0%	Безвозвратная субсидия на строительство в размере 50% стоимости проекта	Компенсация 50% расходов на оплату % по долгосрочному кредиту под 12% годовых

Результаты сценарных расчетов представлены в таблице 8. Как показано в таблице 8, наибольшую доступность найма предусматривают проекты Д в Уфе и Е в Салавате – соответственно 387 и 345 руб. за 1 кв. м в месяц в сценарии «Без поддержки», а наиболее высокие ставки предусматривают проекты Б и В в Уфе, которые имеют и гораздо более выгодное расположение и градостроительное окружение, - 650 и 345 руб. за 1 кв. м в месяц в сценарии «Без поддержки».

Предоставление налоговых льгот на налог на землю и налогу на имущество организаций позволяет сократить ставки найма примерно на 7%, предоставление дополнительно также инвестиционной субсидии в форме единовременной суммы в размере 50% стоимости проекта позволяет снизить ставки еще в 2 раза, а льготный долгосрочный кредит – дополнительно на 25-30%. Разумеется, эффект конкретного набора мер поддержки проектов при наличии такой поддержки будет определяться в соответствии с конкретными параметрами такой поддержки.

**Таблица 8 - Ставки платы за наем при различных сценариях, руб. за 1 кв. м в месяц (окупаемость 20 лет, ставка дисконта 10%)**

Сценарий	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
«Без поддержки»	532	650	575	460	387	345
«Налоговая поддержка»	495	609	537	430	350	320
«Налоговая и инвестиционная поддержка»	250	300	268	220	185	166
«Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»	179	209	190	160	136	120

В таблице 9 представлены средние цены на рынке найма и купли-продажи жилья, а также размера среднего ипотечного платежа в районах потенциальных проектов. В таблицах 10-13 представлены результаты

сравнения таких цен с платой за наем, рассчитанной по итогам инвестиционной оценки потенциальных проектов в рамках четырех сценариев.

**Таблица 9 - Конкурентное окружение проектов: рынки найма и купли-продажи жилья в районе проектов**

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
<b>Плата за наем в районе проекта, руб. в месяц</b>						
1 комната	11 000	13 000	16 000	8 000	11 667	7 750
2 комнаты	16 000	19 000	20 000	11 000	16 000	8 250
3 комнаты	20 000	25 000	35 000	14 000	20 500	11 500
<b>Средняя цена жилья в многоквартирных домах в районе проекта</b>						
Первичный рынок	54 000	59 500	63 000	39 000	53 725	33 800
Вторичный рынок	60 000	65 000	80 000	42 000	64 923	34 700
<b>Средний ипотечный платеж (кредит - 70%, срок 15 лет, ставка 12%), руб. в месяц (при покупке квартир сопоставимой площади на первичном рынке)</b>						
1 комната	24 020	27 063	28 354	20 211	21 546	17 945
2 комнаты	30 707	42 575	43 854	28 383	29 786	27 663
3 комнаты	38 069	57 035		31 528	37 265	32 179

Как видно из таблицы 11, в сценарии «Без поддержки» плата за наем во всех проектах превышает такую плату на существующем рынке найма, где жилье внаем предоставляют граждане – непрофессиональные наймодатели. Относительно близки значения рыночной платы и платы за наем в проектах В

(разрыв по 1-комнатным квартирам 35%) и Д (разрыв 9-12%) в Уфе. Такой несущественный разрыв может быть легко компенсирован более высоким качеством найма в наемном доме, который управляется профессиональным управляющим и в котором значительно более высокие гарантии прав нанимателя. Отметим, что даже в сценарии «Без поддержки» плата за наем ниже (от 2 до 40%), чем ипотечный платеж при покупке квартиры в районе проекта, который к тому же требует и наличия первоначального взноса в размере 30%, что является существенным барьером при покупке жилья, особенно для молодых семей.

**Таблица 10 - Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: сценарий «Без поддержки»**

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
<b>Плата за наем в проекте, руб. в месяц</b>						
1 комната	19717	24633	21563	19863	12932	15262
2 комнаты	25206	38753	33350	27893	17878	23526
3 комнаты	31250	51916	-	30985	22367	27367
4 комнаты	51482	-	-	-	-	-
Студия	-	19786	-	13959	-	-
<b>Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %</b>						
1 комната	79%	89%	35%	148%	11%	97%
2 комнаты	58%	104%	67%	154%	12%	185%
3 комнаты	56%	108%		121%	9%	138%
<b>Превышение платы за наем в проекте над ипотечным платежом при покупке аналогичной квартиры в районе проекта, %</b>						
	-18%	-9%	-24%	-2%	-40%	-15%

Как видно из таблицы 12, предоставление налоговых льгот кардинально не меняет ситуации ценовой конкуренции с «серым» рынком найма – проекты А, Б, Г и Е по-прежнему проигрывают такую конкуренцию.

**Таблица 11 - Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: сценарий «Налоговая поддержка»**

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
<b>Плата за наем в проекте, руб. в месяц</b>						
1 комната	18346	23080	20138	18567	11695	14156
2 комнаты	23453	36309	31146	26074	16168	21821
3 комнаты	29076	48641		28964	20228	25384
4 комнаты	47901	-	-	-	-	-
Студия	-	18538	-	13048	-	-
<b>Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %</b>						
1 комната	67%	78%	26%	132%	0%	83%
2 комнаты	47%	91%	56%	137%	1%	165%
3 комнаты	45%	95%	-	107%	-1%	121%

Предоставление инвестиционной поддержки и льготного долгосрочного кредита решает проблему ценовой конкуренции, позволяя существенно сократить ставки найма в потенциальных проектах по сравнению с рыночными ставками (см. таблицы 12 и 13).

**Таблица 12 - Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: сценарий «Налоговая и инвестиционная поддержка»**

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
<b>Плата за наем в проекте, руб. в месяц</b>						
1 комната	9266	11369	10050	9500	6182	7343
2 комнаты	11845	17886	15544	13340	8546	11320
3 комнаты	14685	23961		14819	10692	13168
4 комнаты	24193	-	-	-	-	-
Студия	-	9132	-	6676	-	-
<b>Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %</b>						
1 комната	-16%	-13%	-37%	19%	-47%	-5%
2 комнаты	-26%	-6%	-22%	21%	-47%	37%
3 комнаты	-27%	-4%	-	6%	-48%	15%

**Таблица 13 - Оценка конкуренции со стороны рынка найма и купли-продажи жилья в районе проекта: сценарий «Налоговая и инвестиционная поддержка + льготный кредит»**

Типы квартир	А Уфа	Б Уфа	В Уфа	Г Октябрьский	Д Уфа	Е Салават
<b>Плата за наем в проекте, руб. в месяц</b>						
1 комната	6634	7921	7125	6909	4544	5309
2 комнаты	8481	12461	11020	9702	6283	8183
3 комнаты	10514	16693		10777	7860	9519
4 комнаты	17322	-	-	-	-	-
Студия	-	6362		4855	-	-
<b>Превышение платы за наем в проекте по сравнению с рыночной платой за наем в районе проекта, %</b>						
1 комната	-40%	-39%	-55%	-14%	-61%	-32%
2 комнаты	-47%	-34%	-45%	-12%	-61%	-1%
3 комнаты	-47%	-33%	-	-23%	-62%	-17%

Как показали расчеты, с учетом расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг (см. таблицу 14), совокупные расходы на наем жилого помещения в новом доме в Уфе могут составлять от 14,6 тыс. руб. в месяц на 2 человека за 1-комнатную квартиру только при оказании налоговой поддержки (проект Д). В Октябрьском и Салавате аналогичный показатель составляет соответственно 21 тыс. руб. в мес. и 17,2 тыс. руб. в мес. Представляется, что такие показатели вполне приемлемы для сектора коммерческого найма, а потенциальные наниматели должны иметь доходы (при условии, что расходы на оплату жилья не должны превышать 30% доходов) от 50 тыс. руб. в мес. на двоих в Уфе до 70 тыс. руб. в мес. на двоих – в Октябрьском. То есть это группы населения со средними доходами, а значит, проекты создания наемных домов коммерческого использования являются инвестиционно привлекательными (обеспечивается доступность, а значит, спрос на такое жилье, и одновременно, конкуренция с ипотекой) даже без прямой государственной (муниципальной поддержки). Риск-профиль инвестора должен предполагать предпочтение стабильного дохода на вложенный капитал в размере 10% годовых (что сопоставимо в настоящее время со ставками на рынке высоконадежных облигаций федерального займа).

**Таблица 14 - Плата за коммунальные услуги, руб. в месяц**

Тип квартиры	Города		
	Уфа	Октябрьский	Салават
1 комната (2 чел.)	2953	3058	3241
2 комнаты (3 чел.)	4377	4594	4803
3 комнаты (4 чел.)	5699	5752	6083
4 комнаты (4 чел.)	6566	6566	6566
Студия (1 чел.)	1814	1812	1812

### **3.3 Выводы по результатам анализа градостроительного окружения и инвестиционной оценки**

❖ В Уфе и Салавате плата за наем даже в сценарии «Без поддержки» ниже, чем ипотечный платеж за аналогичную квартиру в районе проекта (от 9% (проект Б) до 40% (проект Д). В Октябрьском плата за наем равна

ипотечному платежу, а рыночные ставки найма крайне низки по сравнению с обоими показателями.

❖ Во всех городах плата за наем в наемном доме в сценарии «Без поддержки» превышает рыночные ставки найма в районе проекта (от 26% (проект В) до 185% (проект Е).

❖ Ценовая конкуренция с наймом на теневом рынке может быть обеспечена в сценарии «Налоговая поддержка» в проектах В (только по 1-к. квартирам при условии субсидирования нанимателей) и Д (по всем квартирам и без субсидий).

❖ Конкретные параметры инвестиционной поддержки могут быть уточнены как по объему (например, чтобы разница с рыночными ставками была в пределах 10%), так и по формату – сценарий 3 предполагает одномоментную поддержку, а сценарий 4 – также и распределенную на 20 лет через компенсацию 50% расходов по % по ипотечному кредиту. Эти виды поддержки взаимозаменяемы.

❖ Все рассмотренные проекты в Уфе могут быть реализованы без бюджетной поддержки. Проекты в Октябрьском и Салавате для обеспечения ценовой конкуренции с теневым рынком найма требуют большей поддержки относительно проектов в Уфе. Однако такая поддержка может и не потребоваться, если в качестве целевой группы выбрать не нанимателей на рынке найма, а потенциальных приобретателей квартир (например, молодых семей).

❖ По итогам анализа наилучшие перспективы для создания наемного дома имеют проекты В в Уфе (в качестве наемного дома коммерческого использования) и Е в Салавате (в качестве наемного дома коммерческого использования).

### **3.3. Правовое регулирование отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования в Республике Башкортостан**

В сфере правового регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования законодательство Республики Башкортостан можно считать сформированным. В соответствии со статьей 3 Закона Республики Башкортостан от 2 декабря 2005 г. № 250-з «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан»<sup>21</sup> (далее - Закон № 250-з) к полномочиям Главы Республики Башкортостан относятся:

- установление порядка учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядка принятия на этот учет, отказа в принятии на учет, снятия с учета;

- установление порядка учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений жилищного фонда социального использования в случае, если наймодателями являются органы государственной власти Республики Башкортостан и (или) уполномоченные этими органами организации;

- установление порядка учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства;

- установление максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

В соответствии со статьей 4 Закона № 250-з к полномочиям органов местного самоуправления в Республике Башкортостан в области жилищных отношений относятся:

---

<sup>21</sup> Изменения внесены Законом Республики Башкортостан от 21 сентября 2015 г. № 267-з.

- определение доходов граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

- установление максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В Республике Башкортостан по состоянию на декабрь 2016 г. приняты следующие нормативные правовые акты, требуемые к принятию в целях развития отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования:

- постановление Правительства Республики Башкортостан от 17 декабря 2015 г. № 533 «Об утверждении Порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, проводимого путем повышения начальной цены предмета аукциона»;

- постановление Правительства Республики Башкортостан от 12 января 2016 г. № 5 «Об утверждении Порядка учета наймодателями заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

- постановление Правительства Республики Башкортостан от 12 января 2016 г. № 8 «Об утверждении Порядка учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядка принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него»;

- постановление Правительства Республики Башкортостан от 10 марта 2016 г. № 70 «Об утверждении Порядка учета расположенных на территории Республики Башкортостан наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства»;

- постановление Правительства Республики Башкортостан от 12 июля 2016 г. № 283 «Об утверждении Порядка управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности Республики Башкортостан, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности Республики Башкортостан жилыми домами»;

- постановление Правительства Республики Башкортостан от 20 сентября 2016 г. № 401 «Об установлении максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения» (вместе с «Порядком установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения в Республике Башкортостан»).

В соответствии с указанным постановлением максимальный размер платы за наем в наемных домах социального использования в г. Салавате установлен на уровне 67,91 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

В настоящее время действующие в Республике Башкортостан государственные программы по развитию строительного комплекса и архитектуры<sup>22</sup>, по модернизации и реформированию жилищно-

---

<sup>22</sup> См. постановление Правительства Республики Башкортостан от 31 декабря 2014 г. № 686 «Об утверждении государственной программы "Развитие строительного комплекса и архитектуры Республики Башкортостан»

коммунального хозяйства<sup>23</sup> хотя и включают мероприятия, направленные на развитие рынка арендного жилья, однако не предусматривают мероприятий, направленных на развитие рынка наемных домов социального использования.

#### **3.4. Рекомендуемый примерный план реализации проекта по созданию наемного дома социального использования в г. Салавате**

На примере рассмотренного потенциального проекта по созданию наемного дома социального использования (далее также – НДСИ) в г. Салавате подготовлен примерный план реализации такого проекта (см. таблицу 15). Данный план предусматривает самые общие мероприятия и ответственных при реализации проекта по созданию НДСИ. При реализации каждого конкретного проекта в плане его реализации необходимо учитывать особенности проекта.

Примерный план реализации проекта предусматривает 4 основных этапа:

- 1) 1 этап – подготовительный (нормативно-правовое обеспечение, градостроительное и финансово-экономическое обоснование, в том числе оценка потенциального спроса на наем жилья и др.);
- 2) 2 этап – строительство НДСИ;
- 3) 3 этап – эксплуатация НДСИ и предоставление жилых помещений в нем внаем до возмещения всех затрат на создание (строительство) НДСИ;
- 4) 4 этап – эксплуатация НДСИ и предоставление жилых помещений в нем внаем после возмещения всех затрат на создание (строительство) НДСИ.

Данный примерный план исходит из предположения о наличии конкретного земельного участка, на котором рассматривается возможность реализации проекта по строительству НДСИ.

---

<sup>23</sup> См. постановление Правительства Республики Башкортостан от 3 сентября 2013 г. № 392 «Об утверждении государственной программы "Модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан»

**Таблица 15 - План реализации проекта по созданию наемного дома социального использования (НДСИ)**

№№	Общие мероприятия	Ответственные
<b>1 этап – подготовительный</b>		
1.	<p>Нормативно-правовое обеспечение строительства НДСИ и предоставления жилых помещений в таких домах внаем (принятие актов, указанных на стр. 7-9 подраздела 1.1 настоящего материала).</p> <p>В частности, в Республике Башкортостан создана основная необходимая нормативно-правовая база (см. подраздел 3.3 настоящего материала), но необходимо внесение изменений в постановление Правительства Республики Башкортостан от 20 сентября 2016 г. № 401 «Об установлении максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения» (в целях повешения такого размера с 67,91 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц, который не позволяет реализовать проект в г. Салавате, до 160 руб.).</p>	<p>Государственные органы субъекта РФ, органы местного самоуправления (в соответствии с установленными полномочиями)</p>
2.	<p>Принятие решения о государственной (муниципальной) поддержке реализации проектов по строительству НДСИ:</p> <p>а) в случае предоставления налоговых льгот такие льготы должны распространяться на всех налогоплательщиков, осуществляющих создание НДСИ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- внесение изменений в налоговое законодательство субъекта РФ в части льгот по налогу на имущество организаций;</li> <li>- внесение изменений в муниципальные правовые акты в части льгот по налогу на землю, если земельный участок находится в собственности инициатора проекта/застройщика;</li> </ul> <p>б) в случае предоставления бюджетных средств и (или) иного имущества на софинансирование строительства НДСИ:</p>	<p>Государственные органы субъекта РФ, органы местного самоуправления (в соответствии с установленными полномочиями)</p>

	<p>– в случае предоставления поддержки частным организациям необходимо принятие закона или иного нормативного правового акта субъекта РФ, муниципального правового акта (в зависимости от того, кто предоставляет поддержку), в том числе предусмотреть порядок предоставления средств в государственной программе субъекта РФ, муниципальной программе (часть 3 статьи 91<sup>19</sup> ЖК РФ);</p> <p>- поддержка региональным или муниципальным организациям предоставляется в соответствии с Бюджетным кодексом РФ.</p>	
3.	Проведение градостроительного и инвестиционного обоснования проекта (в т. ч. возможно сравнение с другими проектами) (см. разделы 3.1-3.2 настоящего материала).	Инициатор проекта
4.	<p>Анализ потенциального спроса на наем жилья в НДСИ.</p> <p>Анализ необходимо проводить из числа категорий граждан, которым могут быть предоставлены жилые помещения внаем в НДСИ (например, если такими гражданами могут быть только очередники на улучшение жилищных условий, то проводится анализ спроса очередников).</p> <p>При проведении анализа необходимо учитывать, что не менее 50% количества и общей площади жилых помещений в НДСИ должны быть предоставлены по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (часть 4 статьи 91<sup>16</sup> ЖК РФ), другая часть может быть предоставлена по договору найма.</p>	Инициатор проекта совместно с уполномоченными органом субъекта РФ, органом местного самоуправления, заинтересованными предприятиями
5.	Разработка конкретной финансовой модели реализации проекта с определением источников финансирования (инвестиции, бюджетные средства, заемные средства).	Инициатор проекта
6.	Достижение предварительной договоренности с участниками финансирования и реализации проекта.	Инициатор проекта Инвесторы Банк – кредитор Застройщик (если застройщиком не является инициатор проекта)

		Наймодатель (если наймодателем будет иное лицо, нежели инициатор проекта или застройщик) Уполномоченный орган субъекта РФ и (или) уполномоченный орган местного самоуправления (в случае предоставления бюджетных средств)
7.	Принятие решения о реализации проекта по строительству НДСИ, в том числе установление назначения земельного участка – для строительства и эксплуатации НДСИ, внесение сведений в муниципальный реестр НДСИ, в кадастр недвижимости (о назначении земельного участка – для строительства и эксплуатации НДСИ)	Инициатор проекта
<b>2 этап – строительство НДСИ</b>		
8.	Заключение предварительного договора купли-продажи НДСИ между застройщиком и инициатором проекта (если инициатор проекта не является застройщиком)	Инициатор проекта Застройщик Наймодатель
9.	Приобретение застройщиком прав на земельный участок (если у застройщика пока нет прав на земельный участок) в соответствии с законодательством (возможны самые различные варианты)	Правообладатель земельного участка Застройщик
10.	Разработка проектной документации и получение заключения экспертизы (если требуется)	Застройщик Орган экспертизы
11.	Получение разрешения на строительство	Застройщик Уполномоченный орган местного самоуправления

12.	Организация финансирования строительства НДСИ	Застройщик Инвесторы Банк – кредитор Уполномоченный орган субъекта РФ и (или) уполномоченный орган местного самоуправления (в случае предоставления бюджетных средств)
13.	Проведение строительно-монтажных работ	Застройщик/подрядчики
14.	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию	Застройщик
15.	Организация учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (статья 91 <sup>13</sup> ЖК РФ) <sup>24</sup>	Уполномоченный орган местного самоуправления
16.	Заключение договора или принятие решения в целях передачи функции наймодателя, если наймодателем не является инициатор проекта или застройщик <sup>25</sup>	Инициатор проекта Застройщик Наймодатель
17.	Организация учета заявлений граждан о предоставлении жилых помещений жилищного фонда социального использования в НДСИ <sup>26</sup>	Наймодатель
18.	Государственная регистрация права собственности на НДСИ (все помещения в нем), в том числе регистрация обременения жилых помещений как жилых помещений НДСИ в соответствии с законодательством о регистрации недвижимости.	Застройщик Орган регистрации прав

<sup>24</sup> Данное мероприятие может проводиться вне зависимости от сроков реализации проекта по строительству НДСИ, если такой проект не является единственным в городе. Если реализуется первый проект в городе, то рекомендуется начать учет граждан только после начала реализации первого проекта.

<sup>25</sup> Данное мероприятие необходимо реализовать до начала реализации мероприятия, указанного в п. 17.

<sup>26</sup> Данное мероприятие рекомендуется начать реализовывать только после начала строительства НДСИ.

19.	Продажа НДСИ (всех помещений в нем) застройщиком инициатору проекта (если инициатор проекта не является застройщиком) и проведение всех расчетов между сторонами, участвующими в финансировании проекта (в частности, новация строительного кредита застройщику в ипотечный кредит инициатору проекта, если предусмотрена кредитная схема финансирования строительства)	Застройщик Инициатор проекта Банк-кредитор Другие лица, участвующие в финансировании проекта
20.	Внесение сведений о НДСИ в муниципальный реестр НДСИ (статья 91 <sup>18</sup> ЖК РФ)	Инициатор проекта (собственник НДСИ)
<b>3 этап - эксплуатация НДСИ и предоставление жилых помещений в нем внаем до возмещения всех затрат на создание (строительство) НДСИ</b>		
21.	Предоставление жилых помещений в НДСИ внаем (статья 91 <sup>15</sup> ЖК РФ), при этом не менее 50% количества и общей площади жилых помещений в НДСИ должны быть предоставлены по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (часть 4 статьи 91 <sup>16</sup> ЖК РФ), другая часть может быть предоставлена по договору найма	Наймодатель
22.	Государственная регистрация обременения жилых помещений на основании договоров найма жилых помещений, заключенных на срок не менее 1 года.	Наймодатель Наниматель
23.	Обеспечение управления НДСИ наймодателем или привлечение собственником НДСИ управляющей организации по договору управления (статья 91 <sup>20</sup> ЖК РФ)	Наймодатель Инициатор проекта (собственник НДСИ) Управляющая организация
24.	Организация сбора платы за наем жилых помещений в НДСИ	Наймодатель
25.	Погашение кредита на строительство/приобретение НДСИ и (или) выплата доходов инвесторам (в зависимости от модели финансирования)	Инициатор проекта (собственник НДСИ)

<b>4 этап – эксплуатация НДСИ и предоставление жилых помещений в нем внаем после возмещения всех затрат на создание (строительство) НДСИ</b>		
26.	Проведение мероприятий, предусмотренных пунктами 21 - 24.	См. пункты 21-24
27.	Выплата доходов инвесторам или получение дохода инициатором проекта (собственником НДСИ) (в зависимости от модели финансирования)	Инициатор проекта (собственник НДСИ)
28.	Использование инициатором проекта (собственником НДСИ) дохода от реализации проекта (в случае наличия) на реализацию нового проекта по строительству НДСИ	Инициатор проекта (собственник НДСИ)

## **Раздел 4. Концепция реализации проектов по строительству наемных домов в российских городах с учетом результатов оказания методологической поддержки в отобранных городах**

### **4.1. Перспективные рынки и типовые модели наемного жилья**

#### *Перспективные рынки наемного жилья*

Мировой опыт развития наемного жилья показывает, что такой тип жилищного обеспечения наиболее востребован в больших и крупных городах, для которых характерно преобладание многоквартирной застройки, наличие развитой экономики и рынка жилья, в которых существует миграционный прирост или относительно большой миграционный оборот (в целях обучения или трудоустройства). В малых городах, пригородных и сельских территориях чаще преобладает застройка индивидуальными домами, таунхаусами, в которых проживают собственники такого жилья.

В России можно выделить 135 относительно крупных локальных рынков жилья: 20 крупных городских агломераций (Московская, Санкт-Петербургская, Самарско-Тольяттинская, Екатеринбургская, Нижегородская, Ростовская, Новосибирская, Челябинская, Казанская, Волгоградская, Новокузнецкая, Красноярская, Омская, Уфимская, Пермская, Воронежская, Саратовская, Иркутская, Краснодарская, Владивостокская) и 115 крупных городов с населением более 100 тыс. человек, не входящих в состав указанных агломераций.

Основными факторами дифференциации перспективных рынков наемного жилья являются:

- ❖ состояние экономики региона и рынка жилья, их активности и темпов развития, возможность мобилизации частных и бюджетных инвестиций в целях строительства наемных домов;
- ❖ уровень жилищных потребностей, в том числе в наемном жилье;

- ❖ характеристики локального рынка труда, определяющие приоритетность наемного жилья как формы удовлетворения жилищной потребности;
- ❖ характеристики демографической и миграционной сферы, определяющие структуру потенциальной потребности в наемном жилье;
- ❖ наличие и ценовая доступность жилищных альтернатив (в любой форме), отвечающих потребностям населения на существующем рынке жилья (при наличии такого рынка).

Указанные локальные рынки жилья можно разделить на следующие основные типы.

#### **Тип №1. Развитые и инвестиционно привлекательные рынки жилья**

*Состав: 20 крупных городских агломераций, а также 14 крупнейших городов с населением более 500 тыс. человек, расположенные вне таких агломераций. Численность населения – 53 млн чел.*

Факторами, определяющими спрос на наемные дома, являются относительно низкая (в сравнении с другими городами и сельской местностью) жилищная обеспеченность и одновременно низкая доступность жилья в сочетании с относительно благоприятным состоянием экономики и относительно высоким миграционным приростом. Такие территории имеют наиболее высокий потенциал экономического роста и потребность в развитии человеческого капитала.

#### **Тип №2. Развивающиеся рынки жилья**

*Состав: 99 городов - региональных и локальных центров с населением от 100 до 500 тыс. человек. Численность населения – 23 млн чел.*

*Данный тип включает в том числе города в составе специальных экономических и правовых режимов, установленных в рамках государственной политики по стимулированию экономического роста и притока населения (в том числе в составе 14 территорий опережающего*

*социально-экономического развития на Дальнем Востоке<sup>27</sup>, Свободный порт Владивосток, другие территории приоритетных инвестиционных проектов<sup>28</sup>).*

Такие города являются центрами, обслуживающими крупные территории вокруг себя, концентрируют преобладающую часть социальной сферы (образование, здравоохранение) территорий своего влияния. Эти города имеют высокий потенциал ускорения своего развития за счет привлечения молодых специалистов и повышения качества жизни.

В некоторых городах данного типа в рамках, реализуемых и планируемых к реализации инвестиционных проектов, предполагается создание значительного количества новых рабочих мест, требующих трудовых ресурсов разного уровня квалификации, что, как правило, не может быть обеспечено на локальном рынке труда.

Таким образом, можно выделить два типа крупных развитых и развивающихся городских рынков жилья, обладающих высокими потребностями и потенциалом для развития рынка наемного жилья.

Помимо сформированных городских рынков жилья наемное жилье может быть инструментом решения жилищной проблемы в изолированных территориях с экстремальными условиями проживания и отсутствием перспектив развития рынка жилья, на которых предполагается временное проживание работников (от вахтовой занятости до долгосрочных контрактов).

В отличие от сформированных городских рынков жилья такие территории не привязаны к городской местности и не связаны с развитием локальных рынков жилья. В основном это изолированные территории реализации инвестиционные проектов в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностям. Перспективы развития наемного жилья связаны со строительством жилья для сотрудников компаний, не

---

<sup>27</sup> По состоянию на декабрь 2016 г. В 2017 г. ожидается утверждение еще двух ТОСЭР на Дальнем Востоке.

<sup>28</sup> Например, проекты, реализуемые в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 23.03.2015 № 484-р «Об утверждении перечня инвестиционных проектов, планируемых к реализации на территории Дальнего Востока».

ориентирующихся на постоянное проживание на таких территориях и в связи с этим не желающих приобретать жилые помещения в собственность.

### ***Типовые модели наемного жилья***

В рамках указанных перспективных рынков наемного жилья могут быть реализованы следующие типовые модели проектов по созданию наемных домов, которые, надо отметить, уже сегодня начинают реализовываться на практике.

#### **Тип проекта №1. Студенческий наемный дом.**

Целевая группа нанимателей: студенты учебных заведений высшего и среднего образования.

Такие наемные дома могут создаваться в составе государственного, муниципального жилищного фонда, в том числе в рамках проектов публично-частного партнерства, как альтернатива традиционным общежитиям. На сегодня уже известны примеры таких потенциальных проектов в ВУЗах Москвы.

#### **Тип проекта №2. Наемный дом для сотрудников компаний.**

Целевая группа нанимателей: сотрудники среднего или высшего звена средних и крупных компаний в различных отраслях.

Такие наемные дома могут создаваться в составе как государственного, муниципального жилищного фонда, так и в составе частного жилищного фонда, в том числе в рамках проектов публично-частного партнерства. На сегодня уже известны примеры таких проектов в Татарстане, Челябинской области, Крыму, Ставропольском крае, Калужской области, Рязанской области, Самарской области, Ярославской области, Нижегородской области.

Пока жилищное обеспечение практически не используется как компонента корпоративной социальной политики предприятий. Однако это может стать существенным конкурентным преимуществом компаний при привлечении высококвалифицированных трудовых ресурсов.

**Тип проекта №3. Наемный дом (в первую очередь социального использования) для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.**

Целевая группа нанимателей: граждане, которым недоступно приобретение жилья в собственность, однако испытывающие потребность в жилье и имеющие стабильные доходы (но не имеющие сбережений), в том числе молодые семьи, работники бюджетной сферы.

Такие наемные дома могут создаваться в составе как государственного, муниципального жилищного фонда, так и в составе частного жилищного фонда, в том числе в рамках проектов публично-частного партнерства. На сегодня уже известны примеры таких проектов в Татарстане, Ханты-Мансийском автономной округе, Бурятии, Мордовии, Удмуртии, Чувашии, Хабаровском крае, Амурской области, Санкт-Петербурге, Ивановской области, Иркутской области, Калининградской области, Кемеровской области, Новгородской области, Новосибирской области, Сахалинской области, Ленинградской области.

**Тип проекта №4. Наемный дом социального использования для очередников.**

Целевая группа нанимателей: граждане, имеющие право на предоставление социального жилья.

Сегодня в регионах России реализуются программы по строительству и предоставлению бесплатно жилья в собственность граждан (путем бесплатной приватизации предоставленного по договору социального найма жилого помещения либо путем предоставления в собственность), что является самой неэффективной формой расходования бюджетных средств, с точки зрения охвата имеющихся очередников. В результате средний срок ожидания в очереди составляет 20 лет. Направление того же объема бюджетных средств в проекты по созданию наемных домов социального использования, в том числе в рамках проектов публично-частного партнерства, позволит существенно повысить эффективность такой поддержки, путем предоставления жилья большему количеству очередников.

Примеры разработки таких программ по переходу к модели предоставления жилья в наемных домах по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, не предполагающего возможность приватизации, уже есть в 9 субъектах Российской Федерации (например, в Башкортостане, Мурманской области, Санкт-Петербурге, Хабаровской крае, Татарстане).

#### **4.2. Модели финансирования наемного жилья<sup>29</sup>**

Модели финансирования наемного жилья отличаются от моделей финансирования потребительского жилья тем, что предполагают более длительные сроки окупаемости инвестиций в такое жилье - окупаемость наступает в момент, когда чистый дисконтированный денежный поток от эксплуатации такого жилья и предоставления его внаем покрывает инвестиции. Такой срок может составлять более 10-15 лет.

Краткосрочным инвестором при строительстве жилья может выступать застройщик (на период строительства, но в большинстве случаев и на стадии строительства все инвестиции осуществляются только за счет покупателя), а долгосрочным инвестором – покупатель. В модели потребительского жилья покупателем является физическое лицо, приобретающее жилье для проживания, в модели наемного жилья покупателем<sup>30</sup> является государство, муниципалитет, корпорация, приобретающая жилье как актив для управления – для предоставления внаем.

В отличие от модели финансирования потребительского жилья в модели финансирования корпоративного жилья отсутствуют инвестиции конечных пользователей жильем – физических лиц (их средства как нанимателей выступают в качестве источника окупаемости инвестиций). Такие инвестиции замещаются инвестициями государства, муниципалитета, корпорации.

---

<sup>29</sup> Текст данного раздела подготовлен в рамках работы по теме: «Определение способов обеспечения необходимых жилищных условий трудовых ресурсов в точках экономического роста для реализации инвестиционных проектов в Дальневосточном федеральном округе», выполненной ООО «Институт экономики города» по заказу Агентства по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке.

<sup>30</sup> Одновременно может быть и заказчиком строительства.

**Государственные и муниципальные инвестиции** в создание наемного жилья в составе государственного, муниципального жилищного фонда могут привлекаться напрямую за счет средств соответствующих бюджетов, а также за счет бюджетных кредитов, в том числе в форме государственных, муниципальных облигаций, а также кредитов, привлекаемых специально созданными для проекта организациями (в данном случае это уже корпоративный целевой кредит, а не бюджетный кредит).

Государственное и муниципальное участие в создании частного жилищного фонда возможно в форме предоставления субсидий, бюджетных кредитов частным инвесторам, бюджетных инвестиций в обмен на долю в уставном капитале юридических лиц. Такая поддержка, если она предусмотрена региональным или муниципальным актом, может осуществляться как в рамках контракта (например, договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома<sup>31</sup>), так и без контракта с частным инвестором, а также как на конкурсной основе, так и без конкурса.

**Частные корпоративные инвестиции** могут финансироваться за счет собственных средств предприятий (в том числе акционерного капитала), корпоративных кредитов, целевого проектного финансирования, других видов заемного финансирования (в том числе облигаций с обеспечением в форме доходов от предоставления жилья внаем, секьюритизированного долга, что возможно только при больших объемах наемного жилья).

Таким образом, можно выделить **две общих модели финансирования корпоративного жилья:**

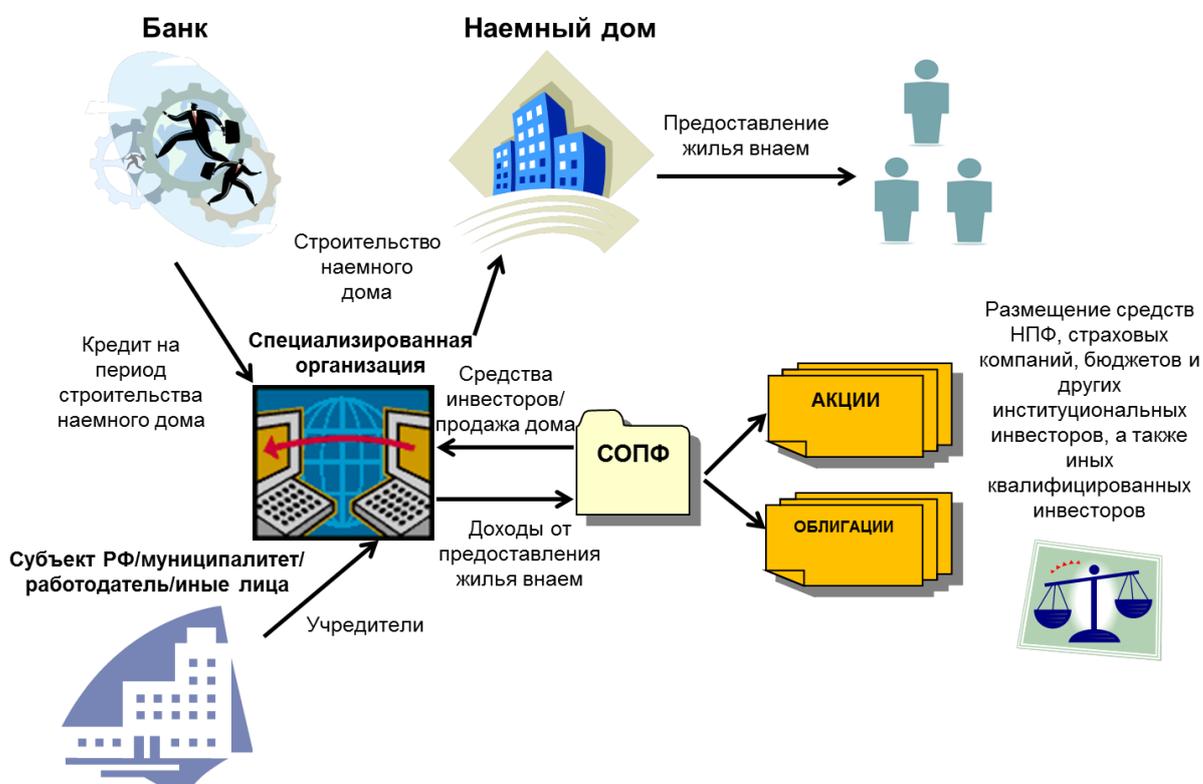
- ❖ модель №1: привлечение кредитных средств банков и средств институциональных инвесторов (см. рисунок 13);
- ❖ модель №2: привлечение совместных или коллективных инвестиций (см. рисунок 14).

---

<sup>31</sup> Глава 6<sup>3</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации.



**Рисунок 13 - Модель №1: привлечение кредитных средств банков и средств институциональных инвесторов**



**Рисунок 14 - Модель №2: привлечение совместных или коллективных инвестиций**

Модель привлечения долгосрочных кредитных средств банков и средств институциональных инвесторов на рынке ценных бумаг (debt financing) основана на финансировании создания наемного дома (доли затрат, например, 60% или 80%) за счет долгосрочного ипотечного кредита, который далее может быть рефинансирован или секьюритизирован либо остаться на балансе банка-кредитора.

Потенциальным организатором рефинансирования на федеральном уровне может выступать АО «АИЖК», однако, в настоящее время такая программа отсутствует. При определенных масштабах использования данной модели, например, для развития наемного жилья во всех регионах Дальнего Востока, обоснованным может быть создание рефинансирующей организации, капитал которой может быть сформирован как за счет институтов развития (например, Фонд развития Дальнего Востока, Корпорация развития Дальнего Востока), так и за счет бюджетов субъектов ДФО.

Секьюритизация, то есть привлечение средств институциональных инвесторов (например, пенсионных фондов, страховых компаний, инвестиционных фондов) в приобретение специально выпущенных ценных бумаг с залоговым обеспечением в форме потока платежей от предоставления жилья внаем, возможна только при существенных объемах инвестиций (от 3 млрд. рублей). Такая секьюритизация может быть организована под гарантии Российской Федерации или субъекта Российской Федерации (не требует прямых расходов бюджетов и повышает доверие инвесторов).

Модель совместных или коллективных инвестиций позволяет привлекать инвестиции множества долгосрочных инвесторов как через прямое участие в финансировании собственного капитала (equity financing), так и через привлечение заемного финансирования (debt financing). Эта модель позволяет снизить затраты на привлечение капитала, увеличив в его структуре долю собственного капитала (привлечение широкого круга инвесторов, а не только кредиторов).

Такая модель может быть реализована как с образованием юридического лица, например, путем создания акционерного общества и продажи акций, так и без образования юридического лица, например, путем создания закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости<sup>32</sup> (далее – ЗПИФН) и продажи паев.

Привлечение акционерного капитала на открытом рынке требует больших затрат на размещение акций на бирже (IPO) и целесообразно при существенных объемах инвестиций (более 50 млрд. рублей). Создание ЗПИФН или специализированного общества проектного финансирования (может быть форме АО или в форме ООО<sup>33</sup>) требует меньших затрат и может быть обосновано в проектах создания даже одного дома.

ЗПИФН или специализированное общество проектного финансирования в отличие от других форм (например, товарищества, АО или ООО, не являющихся специализированными обществами) позволяют избегать так называемого двойного налогообложения доходов, при котором сначала уплачивается налог на прибыль от деятельности по управлению наемным жильем, а затем участники или акционеры соответствующей организации уплачивают налоги на доходы, полученные в результате распределения чистой прибыли.

В случае ЗПИФН прирост стоимости паев не облагается налогом на прибыль, в случае специализированных обществ доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены *специализированным обществом* в связи с их уставной деятельностью, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль<sup>34</sup>.

Капитал сформированного ЗПИФН (права на земельные участки также вносятся в ЗПИФН) может направляться на строительство наемных домов

---

<sup>32</sup> Глава III Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".

<sup>33</sup> Глава 3.1 Федерального закона от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг".

<sup>34</sup> Пункт 29 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации.

путем заключения между управляющей компанией ЗПИФН и застройщиками договоров участия в долевом строительстве или иных договоров<sup>35</sup>.

В случае организации модели специализированного общества проектного финансирования спектр возможных финансовых инструментов расширяется по сравнению с ЗПИФН: акционерный (собственный) капитал, корпоративные заимствования, проектное финансирование и секьюритизированный долг. Конструкция ЗПИФН позволяет привлекать только паевой капитал и проектное финансирование.

В соответствии с принятыми поправками в законодательство Российской Федерации для привлечения финансирования на рынках капитала в инвестиционные проекты могут создаваться специализированные общества проектного финансирования (далее – СОПФ) (статья 15<sup>1</sup> Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Целями и предметом деятельности специализированного общества проектного финансирования являются финансирование долгосрочного (на срок не менее трех лет) инвестиционного проекта путем приобретения денежных требований по обязательствам, которые возникнут в связи с реализацией имущества, созданного в результате осуществления такого проекта, с оказанием услуг, производством товаров и (или) выполнением работ при использовании имущества, созданного в результате осуществления такого проекта, а также путем приобретения иного имущества, необходимого для осуществления или связанного с осуществлением такого проекта, и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом денежных требований и иного имущества.

СОПФ имеют значительно более широкие возможности привлечения финансирования и другие преимущества по сравнению с ЗПИФН:

– возможность привлекать заемное финансирование на рынке капитала (секьюритизированный долг) под залог будущих денежных потоков от

---

<sup>35</sup> Для юридических лиц в отличие от физических лиц возможные формы договоров по софинансированию строительства не ограничиваются договором участия в долевом строительстве.

продажи или сдачи жилья внаем (в случае ЗПИФН проектное финансирование привлекается на короткий срок только в период строительства, долгосрочный кредит возможен только под залог активов ЗПИФН, что существенно ограничивает объемы возможного финансирования за счет такого источника);

- возможность обособления будущих денежных потоков при помощи специальных счетов (эскроу или номинального счета);

- возможность совместного инвестирования средств частных и государственных, муниципальных инвесторов (паи ЗПИФН не могут приобретаться за счет бюджетных средств);

- возможность привлечения банковского корпоративного долга;

- возможность формирования структуры управления СОПФ как юридического лица, в том числе с наблюдательным советом, состоящим из общественных деятелей, экспертов и т.д.

Таким образом, конструкция СОПФ позволяет более надежно обособить риски проекта от других рисков и привлечь при прочих равных условиях значительно большие объемы финансирования с меньшими затратами как по сравнению с ЗПИФН, так и по сравнению с моделью привлечения заемного финансирования.

## Заключение

❖ Результаты исследования показали, что в регионах практически завершен процесс формирования правовой базы регулирования рынка наемного жилья на некоммерческих условиях. В 51 регионе (60% всех регионов) уже реализуются реальные проекты создания коммерческого и некоммерческого наемного жилья, в 36% регионов утверждены комплексы мероприятий по развитию наемного жилья, предусматривающие финансирование в общем размере 56 млрд руб. за счет частных и бюджетных средств.

❖ В Санкт-Петербурге реализован первый в стране проект по созданию наемного дома социального использования полностью в соответствии с принятым в 2014 году федеральным законодательством. Пример реализации проекта создания наемного дома социального использования во втором по величине мегаполисе страны свидетельствует о реальном запуске процессов формирования нового институционального сегмента жилищной сферы и демонстрирует востребованность созданной законодательной базы.

❖ Во всех рассмотренных пилотных проектах строительства наемного дома в городах Башкортостана плата за наем ниже ипотечного платежа, что обеспечивает ценовую конкуренцию профессионального найма с приобретением жилья. С учетом того, что при найме жилья не нужны первоначальные сбережения, ценовые преимущества найма для граждан возрастают.

❖ Во всех рассмотренных проектах строительства наемного дома плата за наем выше средних рыночных ставок найма жилья на теневом рынке, но даже в условиях отсутствия поддержки строительства наемного жилья разрыв в 10-30% может быть легко компенсирован неценовыми преимуществами найма в наемных домах.

❖ Предоставление налоговых льгот по налогу на землю и на имущество организаций позволяет обеспечить ценовую конкуренцию легального найма с наймом на теневом рынке и не требует прямых расходов бюджетов.

❖ Оптимальные параметры поддержки должны определяться для каждого проекта индивидуально как по объему, так и по формам такой поддержки.

❖ Более высокие качественные характеристики легального наемного жилья и защита прав нанимателя обеспечивают его неценовые преимущества по сравнению с наймом на теневом рынке, что со временем снизит проблему ценовых преимуществ такого найма.

❖ По итогам анализа Фондом РЖС РБ принято решение о проработке концепции создания наемного дома в Салавате.