



Фонд «Институт экономики города»

РАСШИРЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН: НАЕМ С ПРАВОМ ВЫКУПА

А. С. Пузанов, генеральный директор

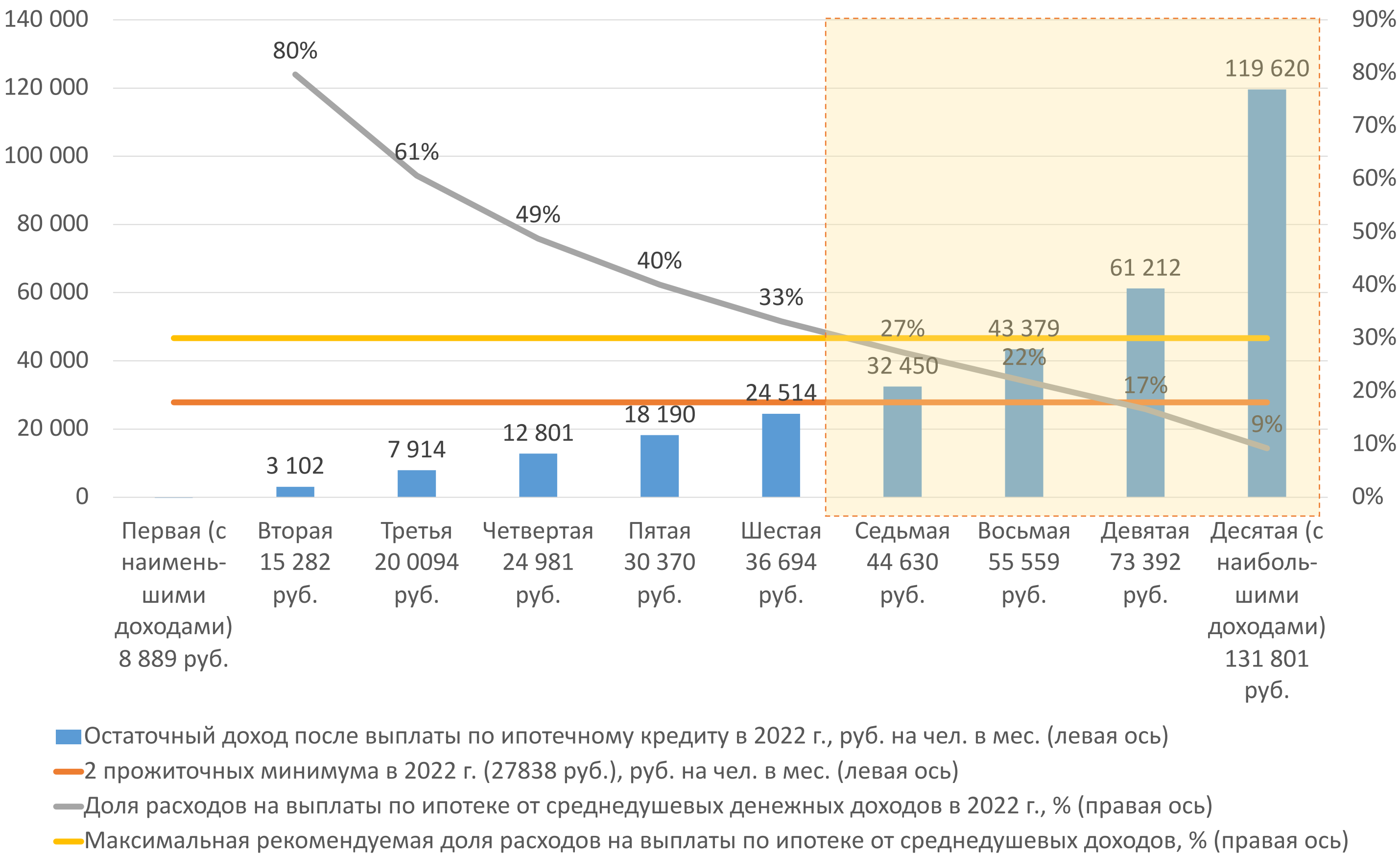
Москва, 2023 г.

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Актуальность задачи расширения механизмов обеспечения жильем граждан

- Меры поддержки форм жилищного обеспечения граждан помимо поддержки приобретения жилья в собственность (найма жилья, жилищно-строительной кооперации и других) играют пока незначительную роль
- Участие в программе льготной ипотеки не ограничивается - программа не имеет адресного характера
- Дальнейшее стимулирование спроса с помощью механизма льготной ипотеки не будет обеспечивать дальнейшее повышение доступности жилья:
- Среднедушевой доход в шестой доходной (децильной) группе после выплаты по ипотеке составляет меньше 2-х прожиточных минимумов (приобретение квартиры 54 кв. м по средней цене 1 кв. м на первичном рынке (по данным Росстата на 2 кв. 2022 г.)
- *Размер семьи - 3 чел., отношение размера кредита к цене квартиры (LTV) - 85%, ставка по льготному ипотечному кредитованию - 7%, средневзвешенный срок - 276,8 месяцев (по данным Банка России за 1 полугодие 2022 г.), доля расходов на выплаты по ипотеке составляет не более 30% от дохода)*

Доступность приобретения жилья с льготной ипотекой под 7% для разных доходных групп населения в 2022 году*

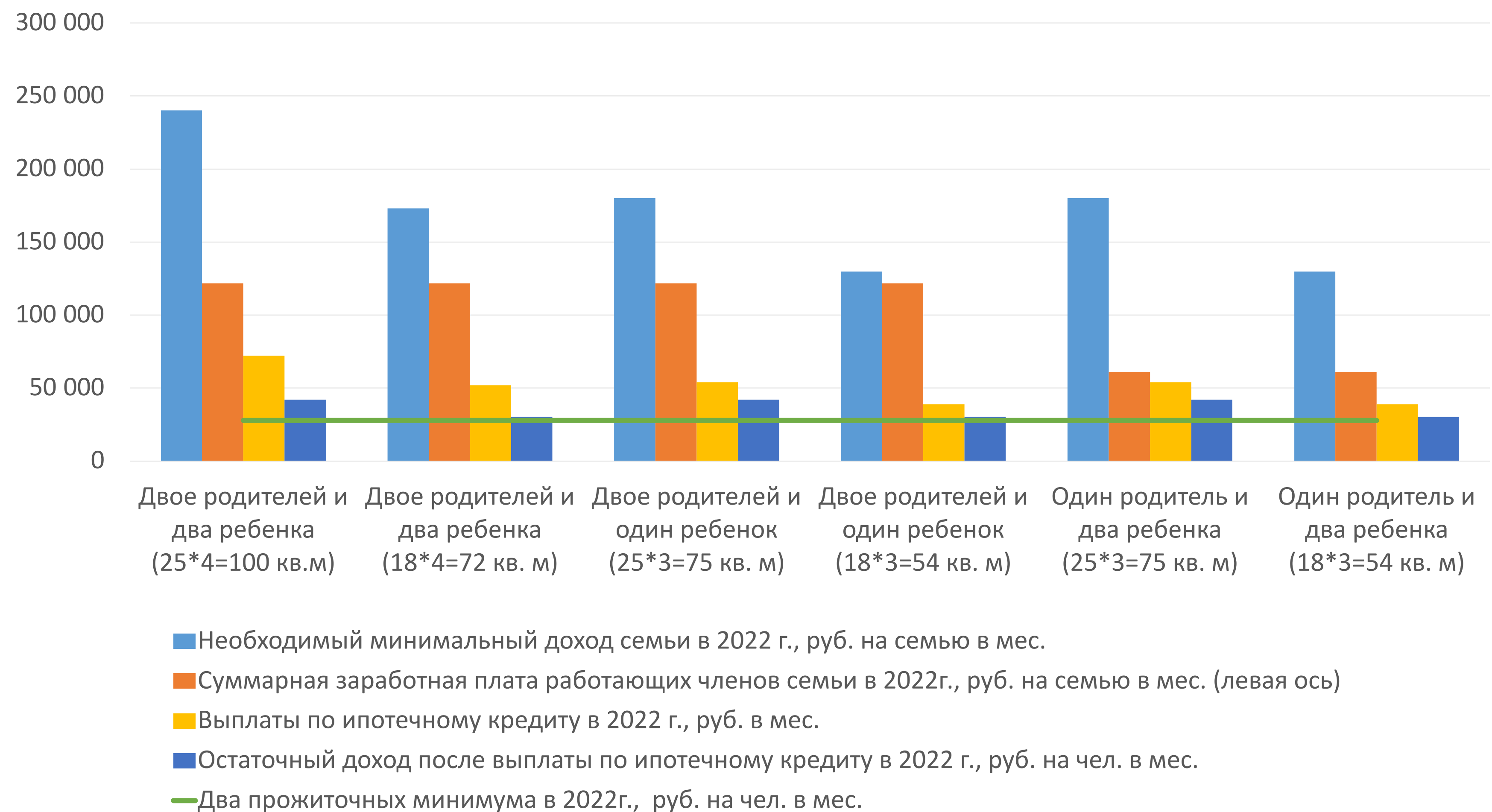


Источник: составлено авторами по данным Росстата и Банка России.



* Была проведена оценка среднедушевых доходов в 10-процентных доходных группах за 2022 г. Использованы опубликованные данные Росстата о среднедушевых денежных доходах по 10-процентным группам населения за 2020 г., скорректированные на динамику изменения среднедушевых денежных доходов населения во 2 кв. 2022 г. к 2020 г. Для каждой доходной группы на рисунке указано среднее значение среднедушевого дохода.

Доступность приобретения жилья с льготной ипотекой под 7% в зависимости от размера, состава семьи и площади приобретаемого жилого помещения



Актуальность поддержки найма с последующим приобретением в собственность

«Значительная часть граждан, которая была намерена улучшить жилищные условия с помощью льготной ипотеки, уже это сделала»... «далеко не все могут купить квартиру или дом, поэтому регионам при поддержке Правительства нужно активизировать строительство жилья, которое сдаётся внаём, причём предусмотрев возможность его последующего приобретения с помощью льготной ипотеки или в рассрочку. Для реализации этого предложения понадобится принять нормативные акты»*.

Выступление Президента Российской Федерации на заседании
Президиума Государственного Совета 21 июня 2022 года



* <http://kremlin.ru/events/president/news/68687>

Международный опыт предоставления жилья в аренду с правом выкупа

Изначально аренда жилого помещения с правом выкупа - маркетинговая стратегия застройщиков в целях реализации низколиквидного товара

США: правовой спор, связанный с операциями аренды с последующим выкупом - следует ли рассматривать данную сделку как аренду или же как продажу в кредит. С точки зрения производителей, сделка должна считаться арендой; группы защиты прав потребителей, напротив, выступают за то, чтобы сделка рассматривалась как продажа товара в кредит*

Направление законодательного регулирования - защита прав сторон договора аренды с правом выкупа, в первую очередь, арендатора, путем установления существенных условий договоров аренды, предусматривающих выкуп (США), или регулирования аренды с правом выкупа как специального вида договора (Италия, Испания, Кипр и др.)

Использование модели аренды с правом выкупа как инструмента социальной жилищной политики (Великобритания: программ «Аренда в целях покупки» (Rent to Buy) и «Долевая собственность» (Shared Ownership))



* <https://news.google.com/newspapers?id=prAsAAAAIBAJ&dq=rent-to-own&pg=6775%2C557852>

Российский опыт предоставления жилья в наем с правом выкупа

Реализация пилотной программы «Наем с правом выкупа», направленная на оказание помощи заемщикам по ипотеке, оказавшимся в трудном финансовом положении ОАО «АИЖК» и ОАО «АФЖС» (2015 год)

Сегодня модель аренды жилого помещения с правом выкупа также используется как маркетинговая стратегия при продаже низколиквидного жилья, например, на первых этажах

Участники: коммерческие застройщики и собственники жилья, некоторые застройщики-региональные ипотечные операторы АО «ДОМ.РФ» (Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки*)

В период найма регулярные взносы - за наем и в счет выкупной цены жилья**. По истечении срока найма и при выполнении условий выкупа заключается дополнительный договор купли/продажи (в российском законодательстве не существует договора, предполагающего одновременно и наем, и последующий выкуп жилого помещения***)

* <https://www.ipoteka-74.ru/mortgage-rent/rent-with-option-to-buy/>

** <https://h-cons.ru/arenda/arenda-s-pravom-vykupa-nedvizhimosti-5-glavnyh-voprosov>

*** Статья 624 Гражданского кодекса Российской Федерации «Выкуп арендованного имущества» устанавливает, что «в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену». К отношениям по поводу найма жилого помещения данные нормы могут применяться только в рамках аналогии закона.



Модели найма с правом выкупа: ключевые развилки

Требования/отсутствие специальных требований к:

- характеристикам участников программы;
- к депозиту (обеспечительному платежу) в момент входа в программу

Фиксация выкупной цены жилого помещения в момент заключения договора аренды с правом выкупа, или в момент фактического выкупа жилого помещения, или индексация выкупной цены в период действия договора аренды с правом выкупа по установленной формуле

Выплата взносов в счет выкупной цены сверх установленной арендной платы или возможность использования части арендных платежей в счет выкупной цены (включение выкупной цены в арендный платеж)

Возможность сдачи жилого помещения/части жилого помещения в поднаем в период действия договора найма или запрет поднайма

Модель найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с возможностью последующего выкупа: общие концептуальные предложения

- Регулирование нового вида договора - «договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с правом выкупа жилого помещения» (далее также - договор найма с правом выкупа). *Договор не заключается в отношении жилых помещений в наемных домах*
- Существенные условия нового вида договора:
 - право нанимателя при соблюдении установленных условий приобрести занимаемое жилое помещение в собственность по истечении срока договора или до истечения срока такого договора;
 - обязанность наймодателя передать указанное жилое помещение в собственность нанимателя в указанных случаях
- Категории граждан, которые вправе быть нанимателями жилых помещений по такому договору устанавливаются в ЖК РФ, других федеральных законах, указах Президента Российской Федерации, законах субъекта Российской Федерации, постановлениях Правительства Российской Федерации, актах представительного органа местного самоуправления



Критерии установления целевых категорий нанимателей

Наниматели - семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, которые:

- исходя из своего дохода:
 - не могут получить ипотечный кредит по банковским стандартам (но имеют близкий к необходимому доход) или
 - будут испытывать сложности в осуществлении иных расходов после выплаты ипотечного платежа;
- не имеют накоплений для выплаты первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту (например, покупатели первого жилья, в том числе молодые семьи);
- имеют доход, достаточный для осуществления регулярных платежей по договору найма с правом выкупа жилого помещения



Предлагается установить как нижний, так и верхний предел доходов семей, которые будут иметь право заключить договор найма с правом выкупа (могут отличаться от пороговых значений при некоммерческом найме)

Платежи по договору найма с правом выкупа

Обязательные ежемесячные платежи нанимателя:

- платеж в счет оплаты выкупной цены (выкупной платеж);
- плата за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме (в случае, если по такому договору предоставляется квартира в многоквартирном доме) ;
- плата за коммунальные услуги

Требование по внесению обеспечительного платежа не устанавливается - необходимые дополнительные расходы собственника (задолженность нанимателя по обязательным платежам по договору и др.) при истечении срока договора или досрочном расторжении договора учитываются при определении размера внесенных выкупных платежей в счет оплаты выкупной цены

Содержание жилого помещения, предоставленного по такому договору, осуществляется нанимателем за свой счет



Выкупная цена по договору найма с правом выкупа

Выкупная цена - расходы собственника на строительство/приобретение жилого помещения, уплату процентов по строительному кредиту в период строительства + возможно, небольшая надбавка за риск

Размер ежемесячного выкупного платежа фиксируется в договоре в момент его заключения и ежегодно индексируется в соответствии с установленным в договоре индексом

Выкупная цена может быть полностью выплачена досрочно путем единовременного платежа в размере выкупной цены при досрочной выплате за вычетом *внесенных выкупных платежей* (в этом случае договор расторгается досрочно)

Внесенные выкупные платежи по истечении срока договора или в случае досрочной выплаты выкупной цены полностью засчитываются в счет оплаты выкупной цены, при этом выкупные платежи, внесенные в предыдущие годы, засчитываются в счет оплаты выкупной цены в размере, равном их приведенной стоимости



Плата за наем по договору найма с правом выкупа

Плата за наем = текущие операционные расходы собственника жилого помещения после ввода в эксплуатацию жилого здания/помещения (при наличии: *проценты по кредиту, налоги, арендная плата за земельный участок, расходы на страхование жилого помещения, взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома*);

Плата за наем фиксируется в договоре на первый год и может быть изменена (но не чаще одного раза в год) только в случае изменения соответствующего регулирования (налогового регулирования, регулирования взносов на капитальный ремонт и т. п.).

Условия расторжения договора найма с правом выкупа

- По соглашению сторон договора - в любое время
- По инициативе нанимателя с согласия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи:
 - *без досрочного выкупа жилого помещения* - в любое время при условии предупреждения наймодателя за три месяца до даты расторжения договора
 - *с досрочным выкупом жилого помещения* - в любое время
- По требованию наймодателя *в судебном порядке* в случаях:
 - неполного и (или) несвоевременного внесения обязательных платежей по договору;
 - разрушения или повреждения жилого помещения, систематического нарушения прав и законных интересов соседей
 - использования жилого помещения не по назначению, передачи жилого помещения по договору поднайма, договору безвозмездного пользования



Последствия истечения срока / расторжения договора найма с правом выкупа

- По истечении срока договора или досрочного расторжения договора *плата за наем не подлежит возврату нанимателю*
- По истечении срока или досрочном расторжении договора *в связи с досрочным выкупом* жилого помещения при условии внесения нанимателем всех обязательных платежей жилое помещение переходит в собственность нанимателя
- В остальных случаях досрочного расторжения договора - *частичный возврат* нанимателю уплаченных им выкупных платежей в размере суммы всех выплаченных выкупных платежей (без приведения выкупных платежей за предыдущие годы к стоимости года досрочного расторжения) в течение установленного срока (*риск ликвидности*)
- Наниматель обязан компенсировать собственнику задолженность по обязательным платежам по договору (при наличии), а также средства на восстановление разрушений или повреждений жилого помещения (при наличии)

Модель найма с правом выкупа: экономические принципы

- Неинвестиционная, некоммерческая модель, обеспечивающая приемлемую возвратность инвестиций
- Принцип револьверных фондов
- Повышение доступности приобретения жилья в сравнении с моделью льготного ипотечного кредита:
 - первоначальный размер выкупной цены - на уровне затрат на строительство /нормативной цены Минстроя при приобретении жилья на рынке
 - индексирование выкупной цены и выкупного платежа - один индекс на весь срок договора (например, ИПЦ) при установлении предельного значения (например, не более 4%)
 - отсутствие требования по уплате первоначального взноса
 - возможность предоставления бюджетных субсидий частным застройщикам
 - налоговые льготы для собственников жилых помещений, льготные условия предоставления земельных участков для строительства

Организационно-правовые схемы строительства / приобретения жилья в целях предоставления внаем с правом выкупа

За счет бюджетных средств непосредственно в государственную или муниципальную собственность

Создание органами публичной власти специализированных организаций и предоставление им необходимых бюджетных средств (возможно также привлечение кредитных средств) ➡ возможность обособления доходов взносов нанимателей в счет выкупной цены жилого помещения от иных бюджетных доходов

Частными лицами, в том числе в рамках государственно-частного/муниципально-частного партнерства, концессионного соглашения

Модели и сценарии моделирования

1. Строительство специализированной организацией
2. Приобретение на рынке специализированной организацией
3. Строительство частной организацией



Ставка по кредиту - 15% в период строительства и 10% после новации в ипотечный кредит
Срок договора найма - 20 лет

Льготные сценарии:

Ставка аренды земельного участка

Ставка НИО

Доля заемных средств, % от совокупных затрат на строительство/приобретение

Доля безвозмездной бюджетной субсидии

Ставка налога на прибыль

Сравнение сопоставимого платежа при найме* в первый год договора найма с правом выкупа с сопоставимым платежом по льготной ипотеке** в условиях 2022 года, руб. в месяц

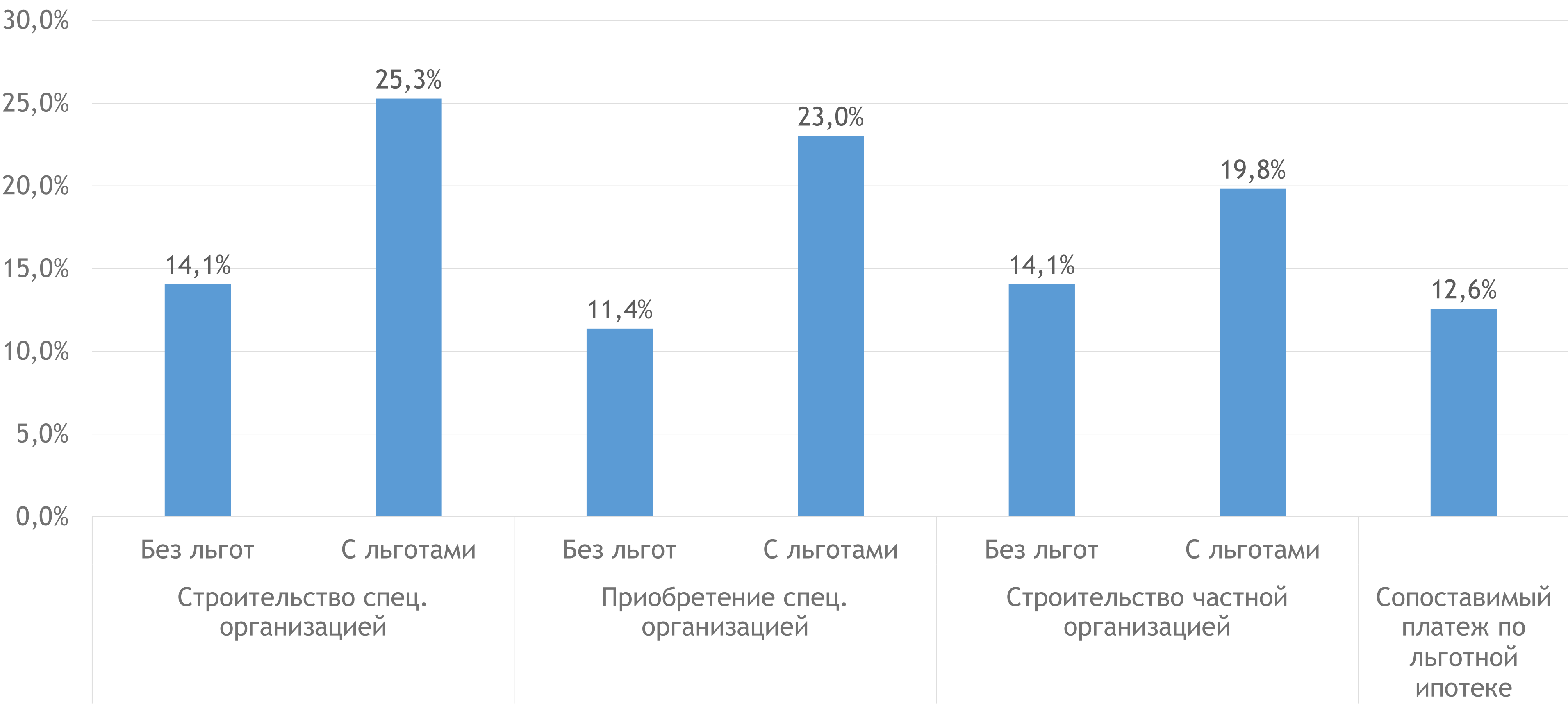


* Сопоставимый платеж при найме (в первый год договора) включает: выкупной платеж, а также отдельные расходы, который наниматель компенсируется в составе платы за наем: проценты по ипотечному кредиту, предоставленного собственнику наемной квартиры (по условиям после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию - при наличии такого кредита), взнос на капитальный ремонт дома, страхование наемной квартиры, налог на имущество организаций (при наличии такого налога).

** Сопоставимый платеж по льготной ипотеке включает: платеж по ипотеке, а также аналогичные расходы собственника квартиры: взнос на капитальный ремонт дома, страхование квартиры, налог на имущество физических лиц.



Доля семей со среднедушевым доходом менее 4 ПМ, у которых после уплаты сопоставимого платежа при найме* по договору найма с правом выкупа или сопоставимого платежа по ипотеке** остается 2 и более ПМ на человека в месяц, %



* Сопоставимый платеж при найме (в первый год договора) включает: выкупной платеж, а также отдельные расходы, который наниматель компенсируется в составе платы за наем: проценты по ипотечному кредиту, предоставленного собственнику наемной квартиры (по условиям после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию - при наличии такого кредита), взнос на капитальный ремонт дома, страхование наемной квартиры, налог на имущество организаций (при наличии такого налога).

** Сопоставимый платеж по льготной ипотеке включает: платеж по ипотеке, а также аналогичные расходы собственника квартиры: взнос на капитальный ремонт дома, страхование квартиры, налог на имущество физических лиц.



«Цена льгот» в расчете на квартиру общей площадью 44 кв. м, млн руб. в ценах 2022 года

Суммарные расходы и выпадающие доходы бюджета:

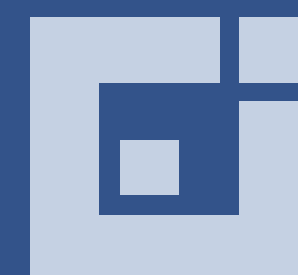
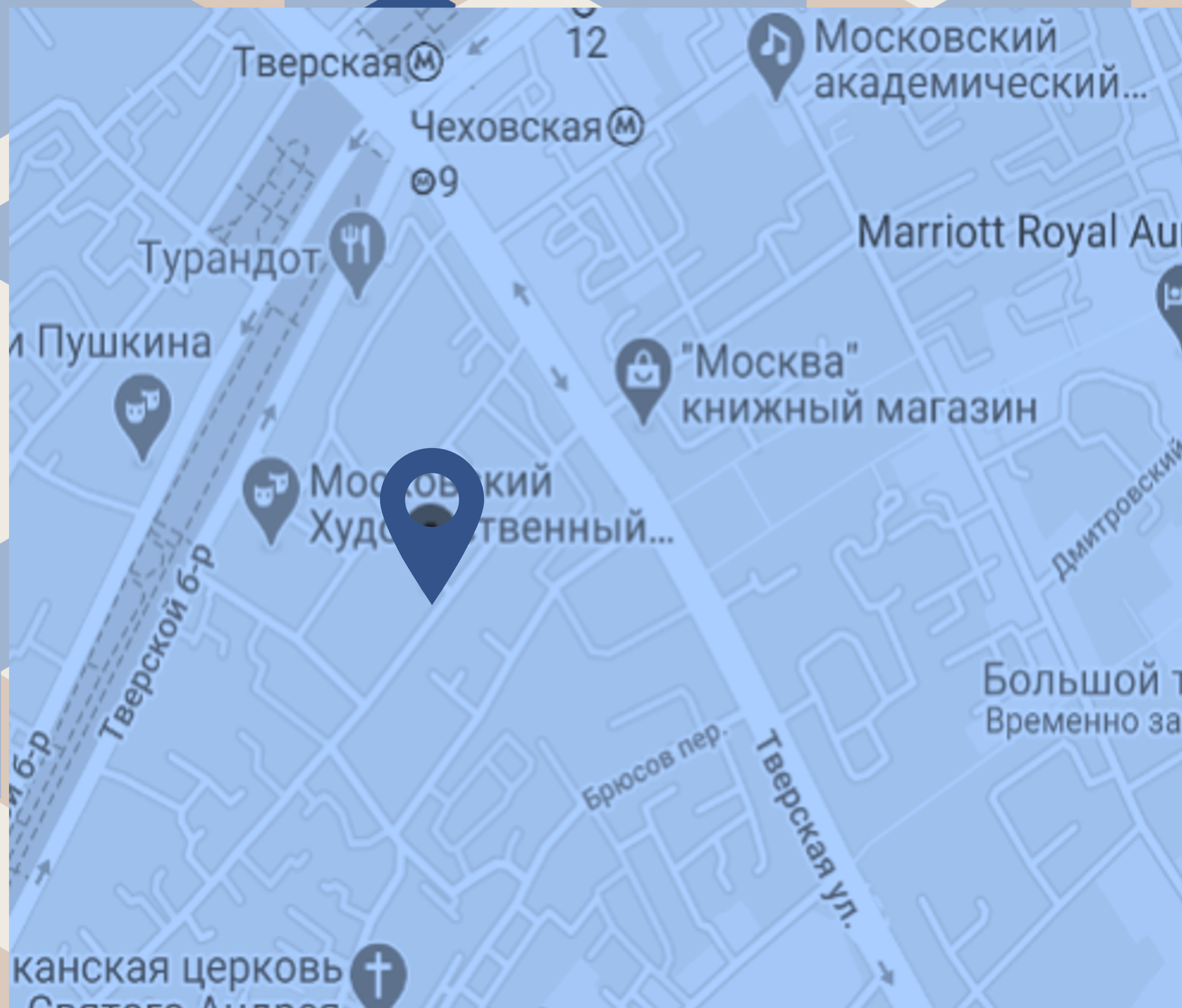
1. Строительство специализированной организацией -	3,21 (4,58*)
2. Приобретение на рынке специализированной организацией -	3,39 (5,23*)
3. Строительство частной организацией -	2,66
4. <i>Приобретение квартиры с помощью льготной ипотеки -</i>	<i>1,48</i>

Суммарные расходы и выпадающие доходы бюджета с учетом возврата бюджетных средств:

1. Строительство специализированной организацией -	1,86 (1,88*)
2. Приобретение на рынке специализированной организацией -	1,59 (1,62*)
3. Строительство частной организацией -	2,66
4. <i>Приобретение квартиры с помощью льготной ипотеки -</i>	<i>1,48</i>

* в случае предоставления бюджетных субсидий в размере 100% от затрат





ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

