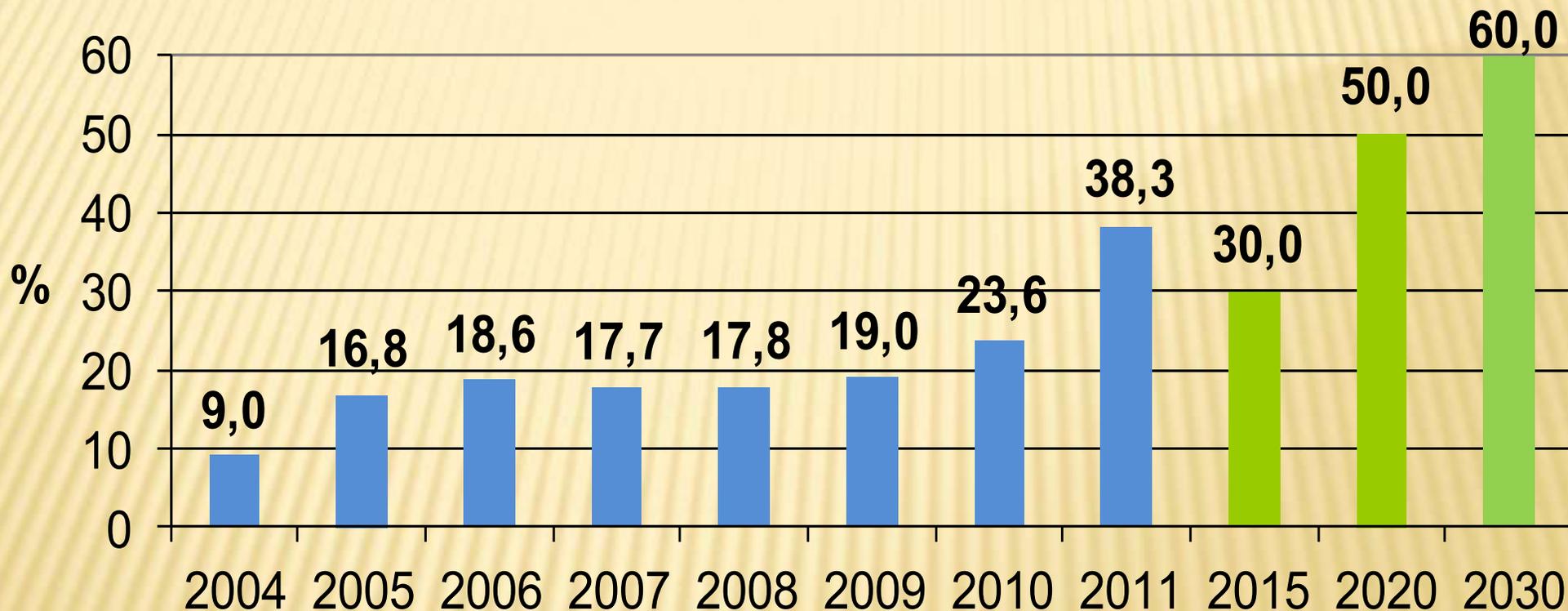

НОВЫЕ ФОРМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА –

НОВЫЕ ФОРМЫ ИПОТЕКИ

Н.Б. Косарева
Фонд «Институт экономики города»

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств



Источник: До 2011 г. - расчеты ИЭГ по данным Росстата, АИЖК, Банка России
После 2011 г. – целевые показатели Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в России

Структура жилищного фонда по видам использования (%)

Страна	Аренда		Проживание собственника	Кооператив	Другое
	социальная	коммерческая			
Австрия	23	17	56	-	4
Великобритания	17	15	68	-	0
Нидерланды	32	10	58	-	0
Германия	5	49	46	-	0
Финляндия	16	15	66	0	3
Швеция	17	27	38	18	0
США	1,0	31,6	66,4	1,0	0
РОССИЯ	16¹⁾	11,2²⁾	72,8³⁾	-	0

1) Государственный и муниципальный жилищный фонд

2) Включая жилищный фонд в собственности юридических лиц – 3,2 %

3) Оценка

Источник: составлено по данным: Росстат, Housing Statistics in the European Union 2010, US Census Bureau, Statistics Canada

Характеристики жилищного фонда по типу жилого помещения и типу владения жилыми единицами: Нидерланды, 2006 г.

Тип жилой единицы	Собственность	Социальная аренда	Рыночная аренда	Всего
Односемейные дома	71,6%	22,9%	5,5%	100%
Квартиры в многоквартирных домах	22,8%	57,3%	20,0%	100%
Всего	56,0%	34,0%	10,0%	100%

Источник данных: Housing Statistics in the European Union 2010

Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries 2009

Основные проблемы, препятствующие развитию арендного жилищного сектора

✘ Законодательство:

- не обеспечивает защиту прав сторон договора найма жилого помещения
- не различает предоставление в наем жилого помещения в коммерческих целях и некоммерческий наем жилого помещения

✘ Сектор находится в теневой зоне (с доходов от предоставления жилья внаем не уплачиваются налоги)

✘ Отсутствуют экономические стимулы развития арендного сектора

Предложения по законодательному регулированию: Гражданский кодекс РФ

- ✘ Усилить регулирование прав и обязанностей по договору найма жилого помещения
- ✘ Предусмотреть специальное регулирование **долгосрочного договора найма жилого помещения** (на срок более пяти лет), в том числе установить требование о наличии в договоре формулы изменения цены такого договора
- ✘ Ввести понятие «**доходный дом — многоквартирный дом, все жилые помещения в котором предназначены для предоставления внаем по договору найма жилых помещений**»
- ✘ Установить, что собственником доходного дома может быть только одно юридическое лицо и связанные с этим ограничения оборота жилых и нежилых помещений в доходном доме

Предложения по законодательному регулированию: Жилищный кодекс РФ

- ✘ Ввести понятие «жилищный фонд некоммерческого использования», уточнив при этом понятия «жилищный фонд коммерческого использования» и «индивидуальный жилищный фонд».
- ✘ Предусмотреть регулирование договора некоммерческого найма жилого помещения
- ✘ Предусмотреть регулирование особого вида деятельности специализированных некоммерческих организаций, выполняющих функции застройщика, собственника и управляющего жилищного фонда некоммерческого использования
- ✘ Предусмотреть право субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления предоставлять субсидии гражданам с низкими доходами, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам найма и некоммерческого найма жилого помещения

Предложения по законодательному регулированию: Налоговый кодекс

- ✘ Предусмотреть налоговый вычет для нанимателей жилых помещений, соразмерный с налоговым вычетом для покупателей жилья
- ✘ Установить, что в первые несколько лет после регистрации договора доходы, полученные физическими лицами, не облагаются НДФЛ. В последующие годы установить пониженную ставку НДФЛ по таким договорам (например, 6%)
- ✘ Предусмотреть налоговые льготы застройщикам, инвесторам и наймодателям при строительстве и предоставлении внаем жилых помещений в коммерческом жилищном фонде (например, по налогу на прибыль и/или на доходы)
- ✘ Предусмотреть налоговые льготы специализированным некоммерческим организациям при строительстве и предоставлении внаем жилых помещений в некоммерческом жилищном фонде (например, по налогу на имущество юридических лиц или по налогу на недвижимость — в случае его введения)

Предложения по законодательному регулированию: другие федеральные законы

- ✘ Предусмотреть бесплатное предоставление специализированным некоммерческим организациям земельных участков для жилищного строительства в целях предоставления построенных жилых помещений по договору некоммерческого найма жилых помещений (Земельный кодекс)
- ✘ Установить обязательную государственную регистрацию договоров найма жилых помещений на любой срок и установить упрощенную процедуру государственной регистрации договоров найма и некоммерческого найма жилых помещений (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)
- ✘ Ввести ответственность за нарушение требования об обязательной государственной регистрации договоров коммерческого и некоммерческого найма жилых помещений (КоАП)
- ✘ Предусмотреть установление тарифов на услуги организации коммунального комплекса для юридических лиц, являющихся собственниками доходных домов, на уровне соответствующих тарифов для граждан
- ✘ Предусмотреть участие Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в предоставлении земельных участков для строительства доходных домов и домов некоммерческого жилищного фонда

Возможные организационно-финансовые модели жилищного строительства для предоставления жилых помещений внаем или некоммерческий наем

- ✘ 1) модель приобретения (строительства) доходных домов с использованием коллективных инвестиций**
- ✘ 2) модель строительства доходных домов «Ипотека с наймом»**
- ✘ 3) модель создания домов некоммерческого жилищного фонда в составе государственного (муниципального) жилищного фонда**
- ✘ 4) модель создания домов некоммерческого жилищного фонда специализированными некоммерческими организациями**

Основные цели развития жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан

Повышение доступности жилья для граждан со средними доходами за счёт снижения затрат на строительство:

- исключение прибыли коммерческого застройщика (замена на фиксированное вознаграждение администратора)
- снижение других затрат за счёт целевой организационной и финансовой государственной поддержки, в том числе:
 - × предоставление земельных участков на льготных условиях
 - × разработка и утверждение за счёт средств соответствующих бюджетов документации по планировке
 - × предоставление на льготных условиях типовой проектной документации строительства
 - × поддержка государственными институтами развития (АИЖК, Фонд РЖС)
 - × возможно субсидирование за счёт бюджетов других затрат объединений граждан и (или) адресная поддержка целевых групп населения в рамках региональных, местных программ

Основные цели развития жилищного строительства жилищными некоммерческими объединениями граждан (продолжение)

- ✘ Обеспечение жильём очередников и других льготных категорий граждан
- ✘ Обеспечение баланса спроса и предложения жилья (минимизация рыночного риска непродажи построенного жилья)
- ✘ Формирование и внедрение стандартов и технологий строительства жилья экономического класса
- ✘ Стимулирование развития малоэтажного жилищного строительства
- ✘ Снижение рисков граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство

Организационно-правовые формы жилищных некоммерческих объединений граждан для жилищного строительства

	Многоквартирный дом	Малоэтажная жилищная застройка (индивидуальные жилые дома и жилые дома блокированного типа)
Открытый ЖСК (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>переходит в собственность</u> члена кооператива)	+	
Закрытый ЖСК (для строительства и управления; после выплаты пая жилое помещение <u>в общем случае не переходит в собственность</u> члена кооператива, <u>есть исключения</u>)	+	
Открытый или закрытый жилищный кооператив (для приобретения, в т.ч. с целью реконструкции, и управления)	+	
Открытый или закрытый кооператив малоэтажного жилья (для строительства и управления)		+
Товарищество индивидуальных застройщиков (для приобретения земельного участка и управления малоэтажной жилищной застройкой; дом и земельный участок в собственности члена товарищества, общее имущество в общей долевой собственности членов товарищества)		+

СХЕМА 1. Кредитование застройщика для строительства одного арендного многоквартирного дома



СХЕМА 4. Кредитования застройщика для строительства арендных жилых домов

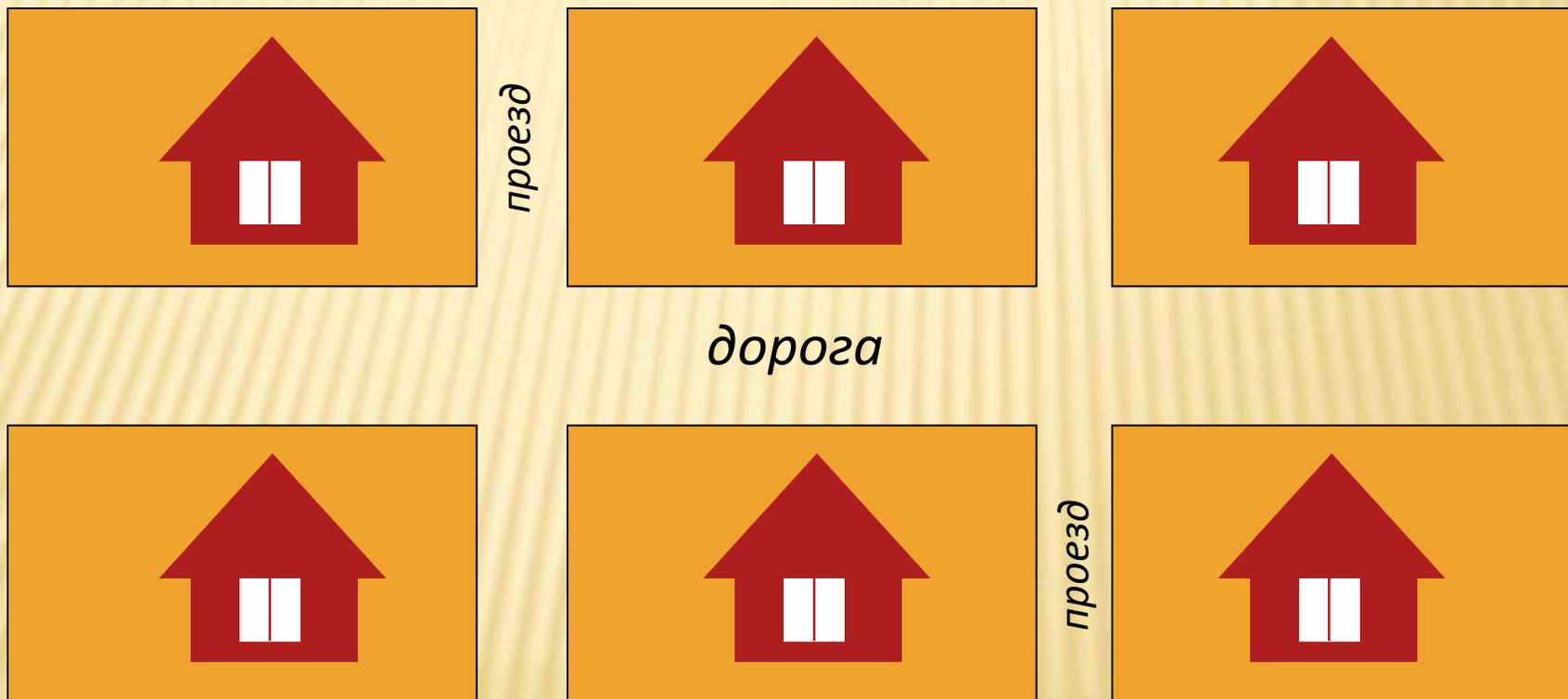


СХЕМА 2. Кредитование застройщика для комплексного освоения земельного участка в целях малоэтажного жилищного строительства

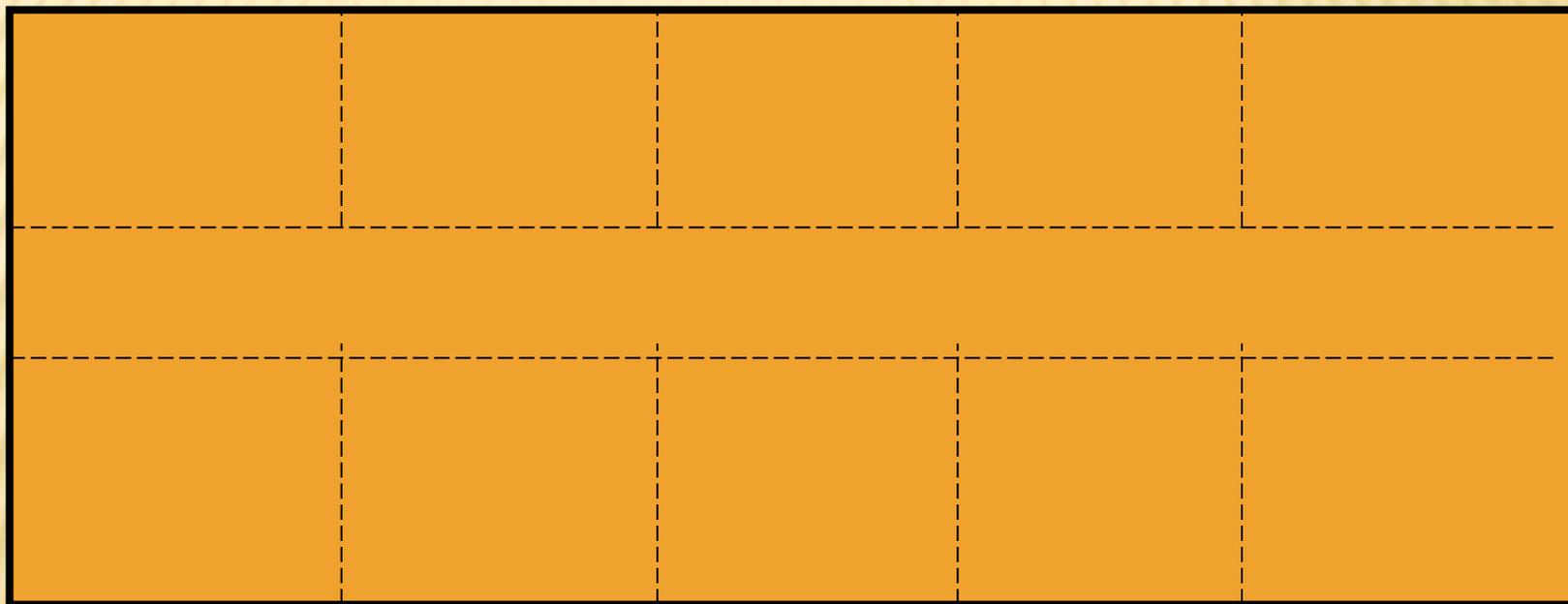
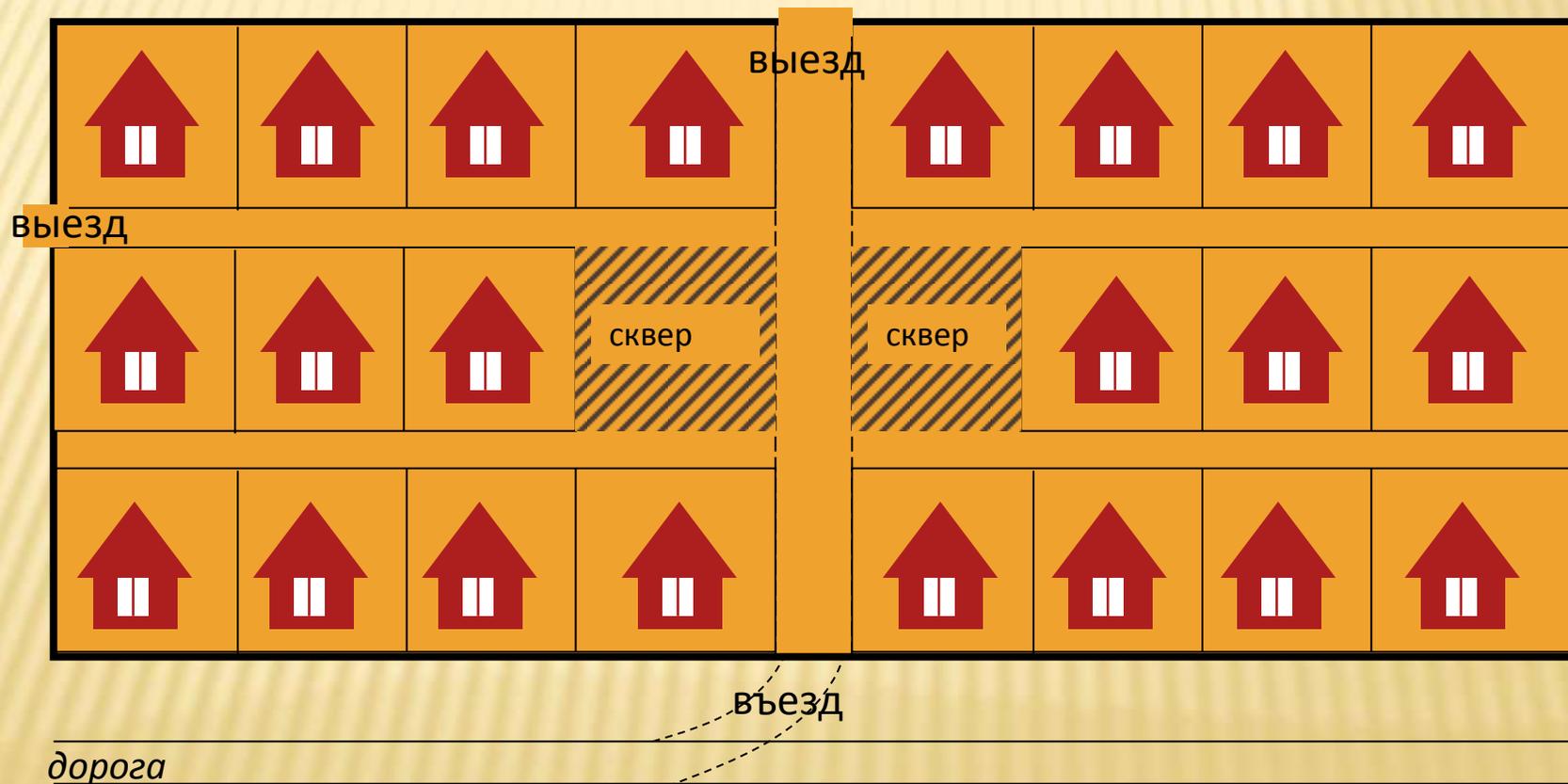
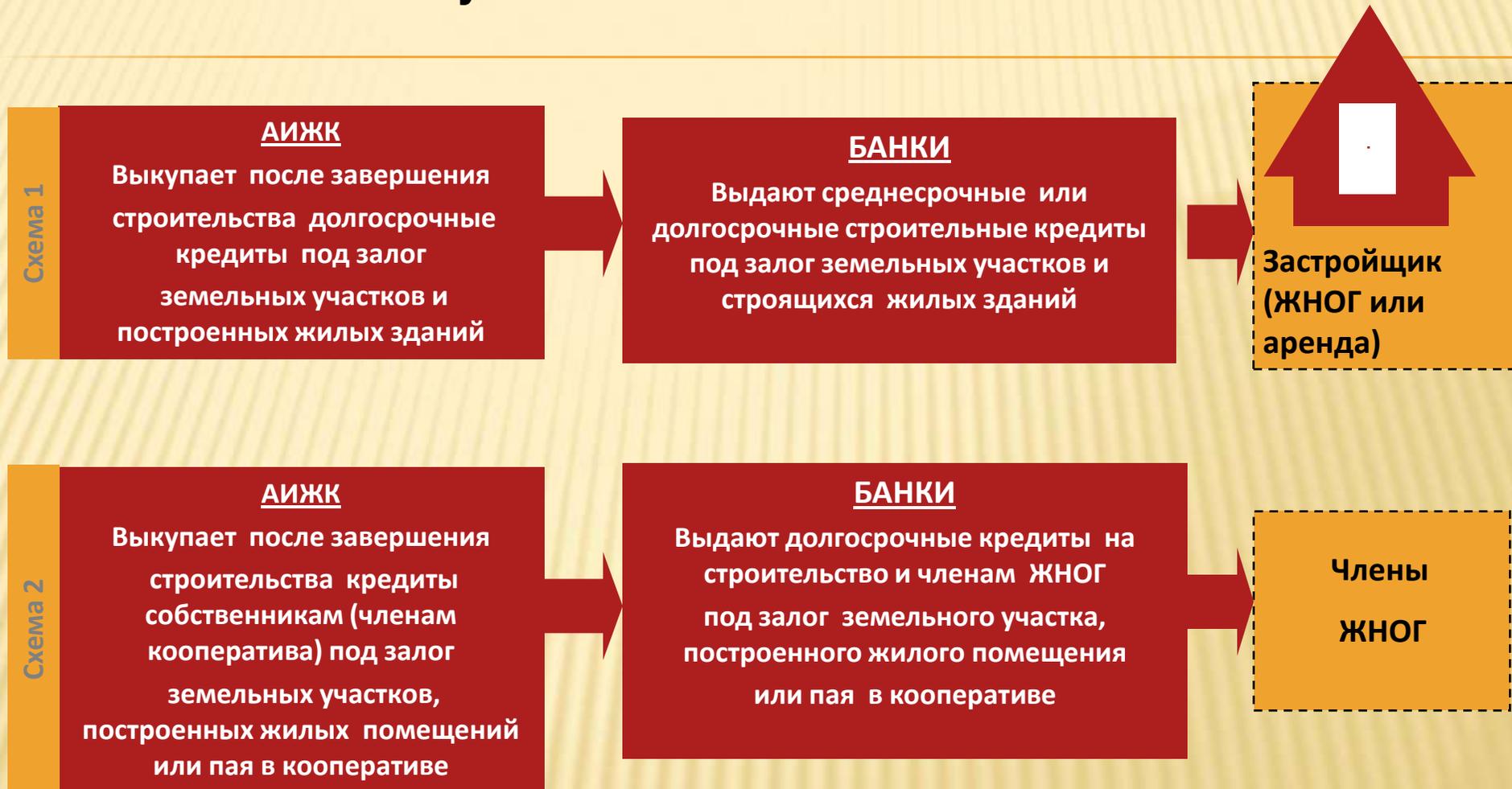


СХЕМА 3. Кредитование ЖНОГ для строительства жилых домов и создания общего имущества на территории малоэтажной жилой застройки



Общие схемы кредитования строительства жилья экономкласса с участием АИЖК



Организация финансирования строительства арендного жилья специализированными некоммерческими организациями

Муниципалитеты, субъекты РФ,
фонд РЖС:

предоставление земельных
участков и типовой проектной
документации

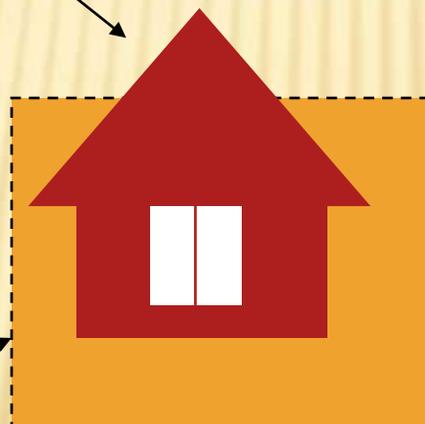
**Бюджетная субсидия на
первоначальный взнос**

АИЖК

Рефинансирование
долгосрочных кредитов
после завершения
строительства (под залог
земельного участка и
многоквартирного дома)

**Средства бюджетов
(фонда РЖС)
на инженерную инфраструктуру**

**Средства бюджетов на
социальную инфраструктуру**



БАНКИ

Долгосрочные кредиты под
залог земельных участков и
строящихся объектов
(по завершении строительства –
земельных участков и
многоквартирного дома)

Организация финансирования строительства жилья эконом-класса кооперативами (малоэтажное и многоэтажное строительство)

