



ПРАВОВЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ

РАЗВИТИЯ НАЕМНОГО (АРЕНДНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА



ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ НАЕМНОГО (АРЕНДНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

- ✘ Цель - расширение форм удовлетворения жилищной потребности в целях повышения доступности жилья
- ✘ Задачи:
 - 1) создать легальный рынок найма жилья
 - 2) увеличить объемы жилищного строительства за счет реализации коммерческих программ строительства доходных домов и социальных программ строительства домов некоммерческого арендного жилищного фонда
 - 3) снять остроту проблемы «очереди» на жилье, снизить уровень социальной напряженности в обществе, связанной с отсутствием перспектив улучшения жилищных условий у значительных групп населения
 - 4) создать условия для повышения миграционной активности населения и обеспечения притока рабочей силы в экономически эффективные отрасли и регионы
 - 5) сформировать условия для эффективного управления многоквартирным домом одним собственником всех квартир

СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ОТДЕЛЬНЫХ СТРАН ПО ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (%)

Страна	Аренда			Проживание собственника	Кооператив	Другое
	ВСЕГО	социальная	коммерческая			
Австрия	40	23	17	56	-	4
Великобритания	31	20	11	69	-	0
Нидерланды	42	32	10	58	-	0
Германия	54	5	49	46	-	0
Финляндия	31	16	15	66	0	3
Швеция	44	17	27	38	18	0
США	32,6	1,0	31,6	66,4	1,0	0
РОССИЯ	25,6	14,2¹⁾	11,4²⁾	74,2³⁾	-	0,2

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

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОДДЕРЖКИ РАЗВИТИЯ НАЕМНОГО (АРЕНДНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

- ✘ Совершенствование общего законодательного регулирования развития арендного жилищного фонда
- ✘ Развитие арендного жилищного фонда, предоставляемого по договорам найма и некоммерческого найма
- ✘ Поддержка лиц, являющихся наймодателями и нанимателями жилья, в том числе в целях легализации найма жилых помещений (ликвидация «теневого рынка»)
- ✘ Стимулирование реализации хозяйствующими субъектами инвестиционных проектов в сфере строительства наемного (арендного) жилья, в том числе с участием государственных институтов развития

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

➤ Внесение изменений в федеральные законы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Налоговый кодекс Российской Федерации
- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)«
- Федеральные законы «Об электроэнергетике», «О теплоснабжении», «О водоснабжении и водоотведении», «О газоснабжении в Российской Федерации»
- Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»
- Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

➤ Разработка новых федеральных законов:

- О защите прав нанимателей и наймодателей жилых помещений арендного жилищного фонда
- О регулирования деятельности специализированных организаций, выполняющих функции застройщика, собственника и управляющего жилищного фонда некоммерческого использования

ЗАКОНОПРОЕКТ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ИНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ В ЧАСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО НЕКОММЕРЧЕСКОМУ НАЙМУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ» (1)

➤ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ:

- ✘ Введено понятие «наемный (арендный) дом», все жилые помещения в котором предназначены для предоставления внаем по договору некоммерческого найма жилых помещений
- ✘ Установлено, что собственником наемного (арендного) дома может быть только одно лицо, и введены ограничения оборота жилых и нежилых помещений в таком доме
- ✘ Предусмотрено регулирование договора некоммерческого найма жилого помещения
- ✘ Предусмотрено требование государственной регистрации договоров найма или некоммерческого найма жилого помещения на срок более года
- ✘ Предусмотрено 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

Структура цены при различных видах договора найма

Цена договора найма
в жилищном фонде
коммерческого
использования

Прибыль
Возврат инвестиционных затрат
Расходы на содержание и ремонт, обязательные платежи

Цена договора
некоммерческого
найма

Регулируемая рентабельность (5-10%)
Возврат инвестиционных затрат
Расходы на содержание и ремонт, обязательные платежи

Цена договора
социального найма

Расходы на содержание и ремонт

ДОГОВОР НЕКОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

- **ОБЪЕКТ ДОГОВОРА** - квартира, жилой дом и часть жилого дома, расположенные в наемном (арендном) доме
- **СРОК ДОГОВОРА** - от трех до десяти лет, возможность заключения краткосрочного договора на срок до одного года
- **НАЙМОДАТЕЛИ:**
 - 1) орган государственной власти, орган местного самоуправления или уполномоченная ими организация
 - 2) некоммерческая организация, созданная органом государственной власти или органом местного самоуправления
 - 3) иное лицо в случаях, установленных федеральным законом.
- **НАНИМАТЕЛИ** - граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не являющиеся малоимущими, но не имеющие возможности приобрести жилье на рынке

ЗАКОНОПРОЕКТ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ИНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ В ЧАСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО НЕКОММЕРЧЕСКОМУ НАЙМУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ» (2)

- Гражданский кодекс РФ - установлена возможность законодательного регулирования договора некоммерческого найма жилого помещения в рамках жилищного законодательства
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - установлены особенности государственной регистрации договоров найма и некоммерческого найма жилых помещений, в том числе в наемных (арендных) домах
- Кодекс об административных правонарушениях - установлена ответственность за нарушение требования об обязательной государственной регистрации договоров коммерческого и некоммерческого найма жилых помещений
- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - установлены особенности залога наемных (арендных) домов
- Федеральные законы - тарифы на услуги организаций коммунального для юридических лиц – наймодателей в наемных (арендных) многоквартирных домах устанавливаются на уровне тарифов для физических лиц

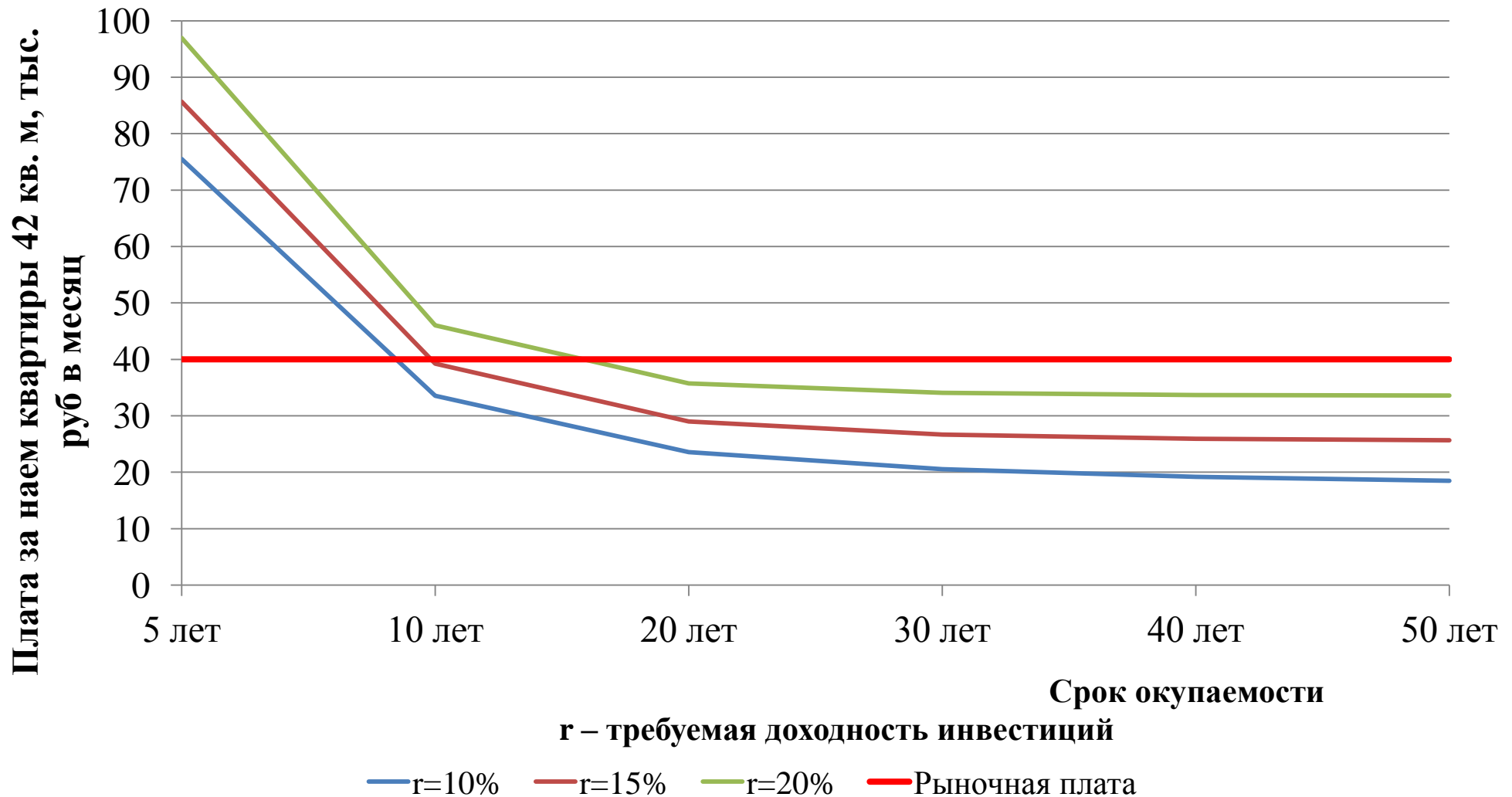
НЕОБХОДИМЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ ПО СТИМУЛИРОВАНИЮ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЭКСПЛУАТАЦИИ НАЕМНЫХ (АРЕНДНЫХ) ДОМОВ

- ✘ Бесплатное предоставление земельных участков для строительства наемных (арендных) домов для предоставления жилых помещений по договору некоммерческого найма
- ✘ Создание условий для использования механизма проектного среднесрочного кредитования строительства наемных (арендных) домов под залог земельного участка (права аренды на земельный участок) и строящихся домов, других активов
- ✘ Создание условий для долгосрочного кредитования приобретения наемных (арендных) домов или новации строительных кредитов в долгосрочные ипотечные кредиты
- ✘ Меры налогового стимулирования

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ ПО УЧАСТИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНСТИТУТОВ РАЗВИТИЯ В РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

- ✘ Законодательное обеспечение участия Фонда «РЖС» в предоставлении земельных участков для строительства арендных многоквартирных домов и создании условий подключения построенных объектов к коммунальной инфраструктуре
- ✘ Законодательное регулирование участия Фонда «ЖКХ» в реализации программ по созданию некоммерческого арендного жилищного фонда в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, реконструкции ветхих домов
- ✘ Реализация АИЖК с участием Внешэкономбанка программы по финансовому обеспечению строительства арендного жилищного фонда

Низкая экономическая привлекательность проектов по строительству и эксплуатации доходных домов в существующих условиях





Оценка размера платы за некоммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ МОДЕЛИ

- Бесплатное предоставление земельных участков
- Бесплатное подключение к сетям инженерно-технической инфраструктуры
- Бесплатное предоставление типовой проектной документации
- Освобождение от налога на землю
- Использование специального режима налогообложения по ставке 6% - налог на доходы организации – собственника наемного (арендного) дома некоммерческого (замена налога на имущество организаций, налога на прибыль, налога на добавленную стоимость)
- Стоимость строительства: 20 тыс. руб./кв. м, средняя площадь квартиры – 42 кв. м, средний размер д/х – 2 человека, срок реализации проекта – 3 года
- Срок кредита – 20 лет

Оптимальный сценарий создания наемного (арендного) фонда некоммерческого использования для муниципалитета, органа государственной власти (некоммерческой организации, созданной муниципалитетом или органом государственной власти)

➤ **СЦЕНАРНЫЕ УСЛОВИЯ:**

- 60% - кредит на 20 лет (**возврат за счет платы за наем**)
- 40% - субсидия бюджета Российской Федерации, и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета + субсидирование процентов по кредиту в период строительства
- требуемая доходность – 5% (на среднем уровне инфляции)
- срок окупаемости – 20 лет

➤ **РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА:**

- расходы на оплату некоммерческого найма и коммунальных услуг – **8304 руб. в месяц** (в ценах 2012 года), то есть 8,8% от среднего дохода семьи из 2-х чел. в г. Москве (в 2011 г. – 94 637,8 руб.)

Оптимальный сценарий создания наемного (арендного) фонда некоммерческого использования для предприятия

➤ СЦЕНАРНЫЕ УСЛОВИЯ:

- 40% - кредит на 20 лет (возврат за счет платы за наем)
- 20% - средства предприятия (возврат за счет платы за наем)
- 40% - субсидия бюджета Российской Федерации, и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета + субсидирование процентов по кредиту в период строительства
- требуемая доходность – 5% (на среднем уровне инфляции)
- срок окупаемости – 20 лет

➤ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА:

- расходы на оплату некоммерческого найма и коммунальных услуг – **8002 руб. в месяц** (в ценах 2012 года), то есть 8,5% от среднего дохода семьи из 2-х чел. в г. Москве (в 2011 г. – 94 637,8 руб.)

Сценарий создания наемного (арендного) фонда некоммерческого использования без прямых бюджетных субсидий

➤ СЦЕНАРНЫЕ УСЛОВИЯ:

- 60% - кредит на 20 лет (возврат за счет платы за наем)
- 40% - средства инвестора (организации-наймодателя) (возврат за счет платы за наем)
- требуемая доходность – 10% (5 п.п. сверх среднего уровня инфляции)
- срок окупаемости – 20 лет

➤ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА:

- расходы на оплату некоммерческого найма и коммунальных услуг – **13542 руб. в месяц** (в ценах 2012 года), то есть 14,3% от среднего дохода семьи из 2-х чел. в г. Москве (в 2011 г. – 94 637,8 руб.)

Основные принципы легализации существующего сектора найма жилых помещений

- **Повышение привлекательности «легального найма»:**
 - **путем усиления законодательного регулирования защиты прав и законных интересов нанимателя и наймодателя**
 - **путем выравнивания условий государственной поддержки при приобретении жилья в собственность и при найме жилья в соответствии с действующим законодательством**
- **Смягчение налогового бремени для добросовестных нанимателей и наймодателей**
- **Усиление ответственности за нарушение действующего законодательства**