

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выпускная аттестационная работа по программе  
профессиональной переподготовки  
«Программа подготовки высшего уровня резерва управленческих кадров»

на тему:  
СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ: МИФ СТАНЕТ РЕАЛЬНОСТЬЮ

Москва, 2021

## СОДЕРЖАНИЕ

### Оглавление

1. Обоснование темы проекта.....	4
2. Анализ проблемного поля проекта .....	6
3. Цель, показатели и результат проекта.....	9
4. Задачи и результаты проекта по каждой из задач. ....	10
5. Описание механизмов реализации проекта.....	10
5.1 Определение понятия «социальное жилье».....	10
5.2 Снятие законодательных ограничений для строительства жилья на основе концессионных соглашений .....	13
5.3 Социальная жилищная концессия и модель взаимодействия участников проекта.....	14
6. Финансовая модель проекта (пример).....	17
7. Финансовое обеспечение реализации проекта. ....	19
8. Меры, ограничивающие выбытие жилого фонда из государственной или муниципальной собственности. Формирование новых условий приватизации жилья .....	21
9. План контрольных точек по реализации проекта.....	25
10. Участники проекта и заинтересованные стороны.....	37
11. Риски проекта и меры реагирования.....	38
Список литературы .....	39
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	42
Приложение 1. Финансовая модель реализации проекта строительства жилого комплекса переменной этажности по адресу: г.Самара, Кировский район, Московское шоссе (19 км) .....	42
Приложение 2. Влияние решения вопроса обеспечения социальным жильем на жизненную стратегию малоимущих граждан (результаты социологического опроса) .....	49
Приложение 3. Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» .....	51
Приложение 4. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» .....	55
Приложение 5. Механизмы информационного сопровождения проекта.....	60
Приложение 6. Анализ положений ключевых документов органов государственного управления Российской Федерации в части обеспечения граждан социальным жильем .....	63
Приложение 7. Методика расчета каскадируемых на субъект целевых показателей проекта .....	69
Приложение 8. Описание лучших практик решения проблем, на которые направлен проект .....	70

<b>Приложение 9. Описание лучших зарубежных практик финансового обеспечения реализации проектов строительства социального жилья.....</b>	<b>79</b>
<b>Приложение 10. Опыт решения жилищных вопросов граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в Республике Казахстан (по результатам зарубежной стажировки) .....</b>	<b>84</b>

## 1. Обоснование темы проекта

Право на жилище является неотъемлемым правом каждого человека. 40-я статья Конституции Российской Федерации обязывает органы государственной власти и органы местного самоуправления поощрять жилищное строительство, создавать гражданам условия для осуществления их права на жилище.

Целью государственной жилищной политики является реализация данного права всеми категориями граждан, независимо от их доходов путем стимулирования развития рыночных отношений в жилищной сфере, осуществления мер государственной поддержки, прежде всего, тех категорий граждан, которые не могут самостоятельно решить жилищную проблему. Таким образом, доступность жилья как цель государственной политики выражается в обеспечении достаточного предложения подходящего жилья, качество и цена которого соответствует потребностям населения.

Во исполнение данной цели на государственном уровне утверждены основы жилищной политики в рамках общей стратегии социально-экономического развития страны. Во исполнение Указа Президента РФ от 07 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 г.» реализуется федеральный проект «Жилье», основными целями которого являются: повышение доступности жилья для семей со средним достатком, создание условий для приобретения или строительства жилья, в том числе за счет снижения ставки по ипотечному кредитованию, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, сокращение жилищного фонда, непригодного для проживания.

Реализация федерального проекта «Жилье» осуществляется вполне успешно. В 2020 году в эксплуатацию введено 82,2 млн. кв. м. жилья, более 1,1 млн. семей смогли улучшить свои жилищные условия. Вместе с тем, инструменты осуществления права на жилище, предусмотренные в рамках федерального проекта (льготная ипотека, развитие арендного жилья и др.) не позволяют обеспечить жильем нуждающихся в нем малоимущих граждан. При этом Конституция прямо гарантирует, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно должно предоставляться бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

В Российской Федерации, несмотря на последовательную политику, направленную на снижение уровня бедности, остается достаточно большое число граждан, которые не могут самостоятельно улучшить свои жилищные условия и нуждаются в помощи государства.

По данным Национального бюро кредитных историй доля семей в Российской Федерации, не способных воспользоваться программой льготной ипотеки, составляет 34,2%. Доля граждан, получающих доходы ниже прожиточного минимума в 2020 году по данным Росстата составила 12,1% (17,8 млн.чел.).

По данным Росстата в России на конец 2020 года на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях состояли около 2,2 млн.чел., это 3,9% российских семей. В том же году лишь 96 тыс.чел., то есть не более 4% нуждающихся, были обеспечены бесплатным жильем. В большинстве российских регионов темпы строительства жилья для предоставления по договорам социального найма или по договорам найма жилищного фонда социального использования, крайне низки. Срок ожидания очереди зачастую стремится к бесконечности. К примеру, в городском округе Самара в очереди на улучшение жилищных условий по состоянию на 1 сентября 2021 года состояло 23824 семьи, при этом гражданин, который в настоящее время стоит в очереди первым, встал на учет в качестве нуждающегося в 1961 году, то есть 60 лет назад.

Даже в таком финансово обеспеченном регионе как Тюменская область, ежегодно по договорам социального найма бесплатное жилье получают не более 60 семей, в то время как в очереди на получение бесплатных квартир от государства состоит более 20 тысяч граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и получающих доходы ниже величины прожиточного минимума.

Для абсолютного большинства малоимущих граждан возможность получения социального жилья сегодня кажется мифом, а не реальностью. В силу отсутствия четко обозначенных на государственном уровне перспектив решения данного вопроса, многие граждане не встают в очередь на получение бесплатного социального жилья, а реальная оценка нуждающихся в таком жилье составляет от 8 до 10 миллионов наших сограждан.

В федеральном проекте «Жилье» тематика стимулирования строительства социального жилья отсутствует.

Разрабатываемая в настоящее время Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по 2030

года с прогнозом на период до 2035 года обозначает необходимость создания наемных домов через механизм государственно-частного партнерства, но не содержит описания конкретных действий, направленных на решение этой задачи.

В этой связи в рамках разрабатываемого проекта планируется устранить этот пробел, разработать и внедрить механизмы стимулирования строительства социального жилья, которые позволят малоимущим гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, получить от государства бесплатные квартиры, что будет способствовать повышению уровня их благосостояния и позитивному изменению жизненной траектории.

## **2. Анализ проблемного поля проекта**

Проблема обеспечения социальным жильем малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, характерна для всех без исключения регионов нашей страны. При общей потребности в социальном жилье для обеспечения от 8 до 10 миллионов наших соотечественников необходимо построить не менее 150 миллионов квадратных метров социального жилья. Частично эта проблема решается в рамках действующих программ по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (молодых семей, ветеранов Великой Отечественной Войны, детей, оставшихся без попечения родителей, федеральной программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда и других), но из общего числа малоимущих граждан лишь немногие могут улучшить свои жилищные условия таким образом.

Строительство социального жилья или приобретение готовых квартир для нуждающихся требуют значительных затрат. В силу ограниченности муниципальных бюджетов (а именно на муниципалитеты сегодня возложена обязанность по формированию очереди и предоставлению жилья по договорам социального найма), даже в финансово благополучных муниципалитетах страны проблема решается крайне медленно. Так, например, в Самаре, в 2019 году очередникам было предоставлено только 38 квартир, в 2020 – 26. В Тюмени при очередности 20192 семьи, в 2018-2020 годах малоимущим гражданам было предоставлено лишь 157 квартир.

Из всех российских регионов только в Москве очередь на улучшение жилищных условий за последние 10 лет уменьшилась в 1,8 раза. Если по состоянию на начало 2010 года в ней состояло 136,7 тысяч семей, то в начале 2021 года –

76,7 тысяч. Объем средств бюджета Москвы, которые будут направлены на обеспечение жильем нуждающихся, в 2021 году составит 7,1 млрд.руб., что сопоставимо с половиной годового бюджета по собственным доходам многих городов-миллионников страны.

Органы исполнительной власти многих муниципальных образований испытывают значительное давление со стороны органов прокуратуры, которые настаивают на исполнении законодательства в части обязательств по предоставлению жилья нуждающимся, но не имеют достаточных ресурсов для решения этих задач.

Важно подчеркнуть, что российское законодательство в сфере социального жилья ранее уже было охарактеризовано Европейским судом по правам человека (далее – ЕСПЧ) как не содержащее конкретных обязательств муниципальных образований по строительству или приобретению жилья в целях его распределения между нуждающимися семьями. Факт включения их в список нуждающихся (общий или «первоочередной») означал лишь «признание намерения государства предоставить новое жильё при возникновении ресурсов для этого».

Данную нелицеприятную оценку можно в целом принять как вполне справедливую. Очевидно, что необходима разработка реальных, а не декларативных механизмов, направленных на решение жилищных проблем огромного числа граждан, основывающихся не на традиционном использовании ограниченных бюджетных ресурсов, а на стимулировании интереса со стороны частного капитала при четко прописанных и гарантированных мерах поддержки со стороны государства.

Помимо необходимости значительного увеличения объема строительства социального жилья, требуется существенное изменение принципов его передачи в собственность гражданам. Исследование мирового опыта, представленное в приложении 8, показывает, что возможность безусловной, неограниченной и бесплатной приватизации жилья, предоставленного гражданам по договорам социального найма, сохранилась только в Российской Федерации. Это не стимулирует граждан в стремлении самостоятельно заработать и улучшить таким образом свои жилищные условия, а также значительно сокращает возможности муниципалитетов по предоставлению бесплатного жилья нуждающимся, десятилетиями дожидающимся своей очереди.

Специалистами отмечается, что в результате проведённой бесплатной приватизации жилищного фонда в нашей стране сложился весьма многочисленный класс так называемых «бедных собственников», для которых бремя содержания жилой недвижимости является непосильным, а количество жилья в государственной и муниципальной собственности снижается. При этом подчёркивается, что институт социального найма сохранился в России практически без изменений со времен плановой экономики, что в значительной степени способствует увеличению количества «трущоб» в жилищном фонде.

Эффективность усилий по обеспечению жильем всех нуждающихся состоит не только в реальном исполнении государством своих конституционных обязанностей, не только в создании дополнительных возможностей для развития строительного сектора, но, и это главное, в возможности обеспечить существенное изменение уровня благосостояния граждан. При расчете индекса человеческого развития, который часто используется как синоним таких понятий как «качество жизни» и «уровень жизни», учитывается множество факторов, одним из главных среди которых является наличие крыши над головой. Возможность проживания в нормальных условиях, пусть даже за счет усилий государства, хоть и не избавляет напрямую от бедности, но существенно повышает уровень благосостояния малоимущих и создает базу для их эффективной социализации. Забота о своих гражданах, конкретные результативные действия по решению самых сложных проблем, затрагивающих значительную часть общества, повышает авторитет государства и уровень доверия к проводимой им политике, обеспечивает широкую поддержку решений действующей власти, что в свою очередь является мощным фактором стабильного развития страны.

Как показали результаты опроса граждан, состоящих в очереди на получение социального жилья в городском округе Самара, именно предоставление жилых помещений в безвозмездное (бесплатное) пользование может стать эффективным средством мотивации граждан к трудовой деятельности и положительного изменения их жизненной траектории. Более подробно результаты социологического опроса представлены в приложении 2.

Очевидно, что без привлечения частных инвестиций в сферу строительства социального жилья, без прямой государственной поддержки и изменения подходов к приватизации, эту проблему в короткие сроки в масштабах всей страны решить невозможно. Выработка необходимых решений и является главной задачей данной работы.

### **3. Цель, показатели и результат проекта**

Целью проекта является обеспечение к 2030 году социальным жильем не менее 50% малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Для достижения данной цели необходимо:

1. Разработать и обосновать модели государственно-частного и муниципально-частного партнерства, обеспечивающие участие частного капитала в строительстве социального жилья (социальная жилищная концессия и др.)
2. Обосновать внедрение налоговых инструментов, позволяющих укрепить финансовые возможности регионов и муниципалитетов по строительству социального жилья и/или исполнению обязательств в рамках заключенных концессионных соглашений
3. Нормативно закрепить новые правила приватизации социального жилья, исходя из участия гражданина в выполнении функций, полезных для государства

Основными показателями проекта являются:

1. Число малоимущих граждан, из общего числа нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспеченных социальным жильем, чел.
2. Ежегодный объем вводимого социального жилья, млн.кв.м.
3. Объем частных инвестиций, привлеченных в проекты строительства социального жилья, млрд.руб.

В результате реализации проекта будет разработан практически реализуемый подход к обеспечению жильем нуждающихся граждан, доступный для применения во всех регионах страны; существенно сократится время ожидания социального жилья, малоимущие граждане смогут при помощи государства улучшить свое благосостояние, что позитивно повлияет на их социальную стратификацию, репродуктивное и электоральное поведение, создаст возможность выбора вариантов экономической активности и трудовой мобильности; бизнес получит новые доходные направления инвестирования в социальные проекты с высоким уровнем гарантии возврата средств.

#### **4. Задачи и результаты проекта по каждой из задач.**

Дать определение понятию «Социальное жилье», определить категорию жителей, обеспечиваемых данным видом жилья.

Разработать и обосновать основные модели государственно-частного и муниципально-частного партнерства, обеспечивающих участие частного капитала в строительстве социального жилья.

Подготовить нормативные изменения действующего законодательства, в частности, Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса, Федерального закона 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», регионального и местного законодательства.

Обосновать внедрение налоговых инструментов, позволяющих укрепить финансовые возможности регионов по строительству социального жилья и/или исполнению обязательств в рамках концессионных соглашений.

Нормативно закрепить новые правила приватизации социального жилья, исходя из участия гражданина в выполнении функций, полезных для государства.

Внедрить цифровые сервисы для граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий

Решая поставленные задачи получаем следующие результаты:

- Дано определение понятию «Социальное жилье»
- Разработаны необходимые изменения в нормативно-правовые акты Российской Федерации.
- Сформирован финансовый механизм строительства социального жилья, в том числе с привлечением частных инвестиций.
- Внедрен цифровой продукт для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

#### **5. Описание механизмов реализации проекта**

##### **5.1 Определение понятия «социальное жилье»**

Термин «социальное жильё» прочно вошёл в обиход в международном масштабе при том, что в мировой практике единого определения ему не даётся.

В регионе деятельности Европейской экономической комиссии ООН под этим термином в широком смысле понимается жилье, предоставляемое людям,

чьи потребности по разным причинам не могут быть удовлетворены рынком. В Российской Федерации данный термин юридически не закреплён. По данным, представленным Правительством Российской Федерации в ходе подготовки доклада Европейской экономической комиссии ООН на тему «Социальное жильё в регионе ЕЭК ООН: модели, тенденции и вызовы» (далее – Доклад), ближе всего с данной категорией соотносится предусмотренный Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ, Жилищный кодекс РФ) термин «жилищный фонд социального использования». Согласно пункту 1 статьи 3 ст. 19 ЖК РФ под таким жилищным фондом понимается совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

Между этими типами жилья есть немало отличий (см.таблицу 1), но с позиции задач, стоящих перед органами государственной власти и органами местного самоуправления, связанных с необходимостью увеличения объемов предоставляемых гражданам на безвозмездной основе жилых помещений, для целей нашего проекта под общим термином «социальное жильё» мы будем рассматривать обе обозначенные выше категории жилья. Предлагаемые нами механизмы привлечения частных инвесторов в эту сферу применимы с некоторыми оговорками к каждой из них, при этом предлагаемые нами подходы к изменению принципов приватизации жилья относятся только к жилому фонду, предоставляемому гражданам по договорам социального найма государственного и муниципального жилищного фондов.

Таблица 1.

Сравнительная характеристика предоставления уполномоченными ОИВ или ОМСУ жилого помещения по договору социального найма и по договору найма жилых помещения жилищного фонда социального использования<sup>1</sup>

Параметр	Договор социального найма	Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования
Кому предоставляются жилые помещения	1. Граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях (далее –	1. Нуждающиеся в жилых помещениях, признанные таковыми по основаниям,

<sup>1</sup> Жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.

(наниматель)	нуждающиеся в жилых помещениях): <b>1.1.</b> Малоимущие, признанные нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным частью 1 ст. 51 ЖК РФ <sup>2</sup> . <b>1.2.</b> Иные категории граждан, определённые законодательством, и признанные по основаниям, установленным ЖК РФ и (или) иными нормативными правовыми актами <sup>3</sup> , нуждающимися в жилых помещениях.	установленным частью 1 ст. 51 ЖК РФ <sup>4</sup> . <b>2.</b> Граждане, признанные по основаниям, установленным НПА <sup>5</sup> <b>нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования</b> в случаях, определённых в ч. 1 ст. 91.3 ЖК РФ <sup>6</sup> .
Какие помещения предоставляются (предмет договора)	Жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда – жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры	Жилые помещения в <b>наёмных домах социального использования</b> (за исключением комнат, частей квартир) или являющиеся <b>наемными домами социального использования</b> жилые дома <sup>7</sup> .
Срок договора	Бессрочный	1 – 10 лет
Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги (далее – плата)	<b>1.</b> Плата за пользование жилым помещением (плата за наём). <b>2.</b> Плата за содержание жилого помещения <b>3.</b> Плата за коммунальные услуги.	<b>1.</b> Плата за наём жилого помещения, устанавливаемая в соответствии со ст. 156.1 ЖК РФ. <b>2.</b> Плата за коммунальные услуги.
Ограничения размера платы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Не должна приводить к возникновению у нанимателя права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.</li> <li>• Малоимущие освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наём).</li> </ul>	Ограничивается максимальным размером, устанавливаемым органами государственной власти субъекта РФ <sup>8</sup>
Возможность приватизации	Прямо предусмотрена в ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»	Не предусмотрена в ст. 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» <sup>9</sup>

<sup>2</sup> Таковыми основаниями являются (см. ст. 51 ЖК РФ):

- отсутствие жилья в собственности или в пользовании по договорам социального найма, договорам найма жилищного фонда социального использования;
- наличие жилья в собственности или в пользовании по договорам социального найма, договорам найма жилищного фонда социального использования с обеспечением общей площадью на одного члена семьи менее учётной нормы;
- проживание в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- наличие жилья в собственности или в пользовании по договорам социального найма, договорам найма жилищного фонда социального использования, занятого несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, а другого жилья в собственности или пользовании по указанным основаниям не имеется.

<sup>3</sup> Иные федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, законы субъектов Российской Федерации.

<sup>4</sup> В том числе – малоимущие, признанные нуждающимися в жилых помещениях.

<sup>5</sup> Федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, законы субъектов Российской Федерации или акты представительного ОМСУ.

<sup>6</sup> В случае, если:

- Доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества не позволяет им приобрести жилое помещение в собственность за счёт собственных средств, кредита или займа.
- Гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим.

<sup>7</sup> **Не могут** быть предоставлены **по договорам социального найма** (см. ч. 2 ст. 91.16 ЖК РФ)

<sup>8</sup> Включает возмещение расходов: на строительство, реконструкцию, приобретение наёмного дома социального использования или всех помещений в нём; на содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт; иные расходы (ч. 5 ст. 156.1 ЖК РФ).

<sup>9</sup> **Продажа либо отчуждение иным образом помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома допускается только в случае продажи или отчуждения иным образом всех помещений в таком наемном доме или такого жилого дома одному лицу при условии сохранения цели использования такого наемного дома, если иное не установлено Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (см. ч. 5 ст. 91.16 ЖК РФ).**

## **5.2 Снятие законодательных ограничений для строительства жилья на основе концессионных соглашений**

Как уже отмечалось, ограниченные бюджетные возможности большинства субъектов Российской Федерации, не позволяют значительно увеличить объемы средств, направляемые на строительство и приобретение жилья для последующего предоставления нуждающимся по договорам социального найма.

Коммерческие проекты, связанные с развитием арендного жилья, несмотря на наличие проработанных механизмов, предполагающих участие государственных институтов (например, ДОМ.РФ), пока не получили широкого распространения, в том числе из-за высокой конкуренции со стороны частного сегмента арендного жилья, в том числе находящегося в теневой зоне. Кроме того, данные проекты не позволяют решить жилищные проблемы тех, кто не имеет достаточных доходов для оплаты аренды и рассчитывает на помощь государства.

В то же время в стране накоплен достаточно большой и успешный опыт государственно-частного и муниципально-частного партнерства, позволяющий привлекать коммерческий капитал в различные сферы деятельности, в том числе в сферы, связанные с исполнением государством своих обязательств перед гражданами. В России уже есть сформированная практика строительства социальных объектов (школ, больниц, спортивных комплексов и т.п.) на основе механизмов ГЧП, существенно уменьшающих первоначальные вложения из бюджета и обеспечивающих быстрое решение проблемы с распределением финансовых обязательств государства по возврату инвестиционных средств на длительный срок.

Мы считаем, что для ускорения решения вопроса строительства социального жилья, привлечения в эту сферу частных инвестиций, необходимы новые форматы взаимодействия, в частности появление возможности строительства жилых помещений, планируемых к передаче по договорам социального найма, на основе концессионных соглашений.

Федеральный закон № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» был принят в 2005 г., поэтому за весь период существования концессии в российской практике накопилась обширная база ее применения.

Считается, что концессия является одним из видов ГЧП, при этом соглашения о ГЧП регламентируются отдельным федеральным законом (№224-ФЗ), который был принят в 2015 г. На текущий момент концессия является наиболее

распространенной формой реализации ГЧП, 82,5% инфраструктурных проектов, прошедших стадию коммерческого закрытия, осуществляются посредством концессионных соглашений.

Главным препятствием для использования концессионных соглашений и соглашений о ГЧП является установленный законодательно ограниченный перечень объектов, по поводу которых такие соглашения могут заключаться. На данный момент помещения жилого назначения не входит в этот перечень.

Принимая во внимание цели соглашений, которые заключаются в создании правовых условий для привлечения инвестиций в экономику России и повышения качества услуг, строительство жилья для малоимущих как социально значимого объекта вписывается в общую идею таких соглашений. Учитывая то, что в последнее время законодательство придерживается тенденции расширения объектов соглашений, для юридического закрепления возможностей строительства социального жилья с применением концессионных соглашений необходимо внесение изменений в федеральное законодательство.

В приложении 3 представлен проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий комплекс основных законодательных изменений, необходимых повышения результативности усилий по обеспечению нуждающихся социальным жильем, в том числе изменения в статью 4 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее – 115-ФЗ) в части дополнения перечня объектов, в отношении которых возможно заключение соглашения объектами жилищного строительства, помещения в которых предоставляются по договорам социального найма.

### **5.3 Социальная жилищная концессия и модель взаимодействия участников проекта**

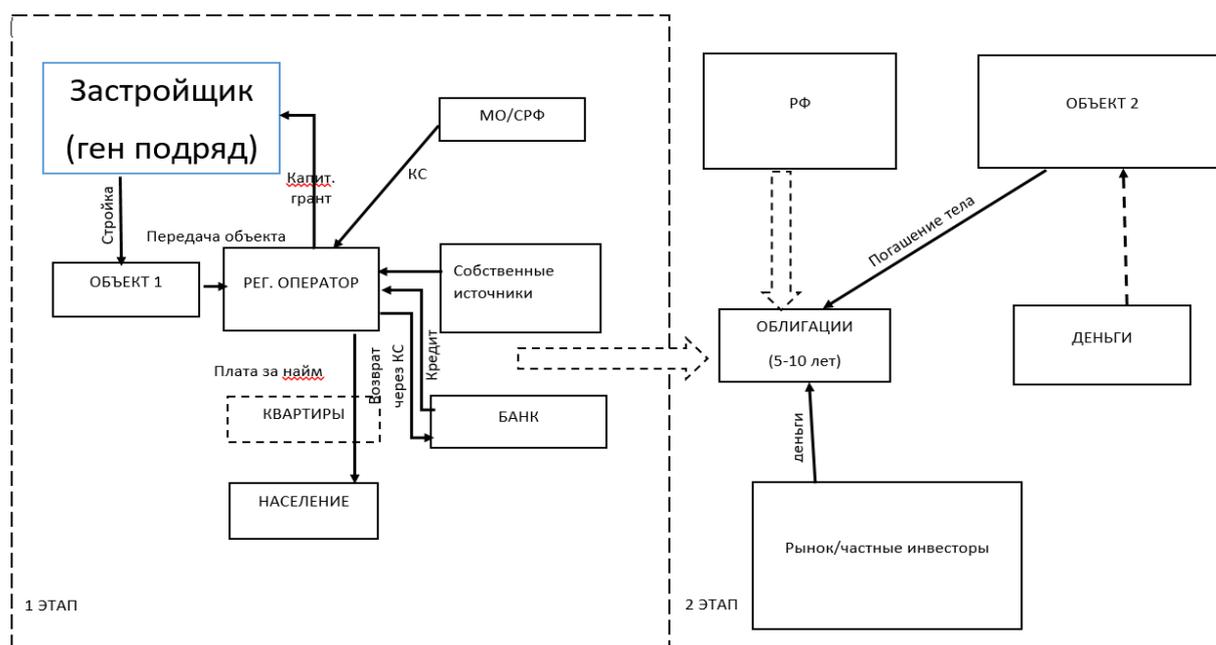
Возможность создания жилищного фонда на основе концессионных соглашений откроет возможности для привлечения в сферу строительства социального жилья средств частных инвесторов и различных финансовых институтов.

Нами, во взаимодействии с застройщиками и банками, органами исполнительной власти двух регионов (Самарской и Тюменской областей) разработан и просчитан механизм так называемой «социальной жилищной концессии», обеспечивающий значительное ускорение темпов решения задачи по строительству

жилья для социального найма без значительных первоначальных вложений со стороны государства.

В представленной модели (см. схему 1) концедентом выступает субъект Российской Федерации или муниципалитет в лице уполномоченного органа (региональный оператор<sup>10</sup>), концессионером – инвестиционно-финансовая компании, банки или их синдикаты, строительные компании или частные инвесторы, заинтересованные в получении гарантированного долгосрочного дохода от вложенных инвестиций.

Схема 1.



Обязательства концедента (регионального оператора):

предоставление в аренду земельных участков, необходимых для строительства жилого дома;

<sup>10</sup> Во 26 субъектах Российской Федерации уже есть структуры, определенные региональными операторами жилищной политики. Например, в Самарской области эту функцию выполняет Самарский областной фонд жилья и ипотеки (СОФЖИ), в Татарстане – АНО «Государственный жилищный фонд при Президенте республики Татарстан». В соответствии со статьей 9 Земельного Кодекса РФ, данные фонды наделены правом на безвозмездное получение земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, что позволяет осуществлять строительство жилья для реализации различных программ (переселение из ветхого и аварийного фонда, обеспечение жильем детей-сирот и иных льготных категорий) с меньшими затратами.

предоставление концессионеру на инвестиционной фазе капитального гранта на покрытие части инвестиционных затрат, необходимых для строительства жилого дома. Доля расходов, покрываемых капитальным грантом, определяется на основании разработанной финансовой модели и составляет, как правило 25-40% затрат на строительство объекта;

на операционной стадии выплата концессионеру компенсаций в виде платы концедента для частичного возврата понесенных концессионером инвестиционных расходов с оговоренным в соглашении уровнем доходности, налоговых отчислений, иных операционных расходов.

Обязательства концессионера:

проектирование, строительство, финансирование создания объекта – жилого дома на участке, предоставленном концедентом;

передача в муниципалитету части квартир для их использования для муниципальных нужд (в том числе для предоставления по договорам социального найма, обеспечения жильем детей-сирот и иных льготных категорий граждан, формирования маневренного фонда, специализированного жилищного фонда и т.п.);

эксплуатация объекта (самостоятельно или с привлечением оператора).

Все имущество, созданное в рамках концессионного соглашения, в соответствии с действующим законодательством, является государственной или муниципальной собственностью. При этом в концессионном соглашении должно быть оговорено право концессионера на получение дохода от использования коммерческих помещений, созданных в процессе строительства жилого дома, а также от аренды определенного числа квартир, не предназначенных для использования в виде социального жилья. Это существенно сократит объем финансовых обязательств государства, связанных с обеспечением доходности вложений частного партнера.

Ключевые параметры концессионного соглашения (срок действия, объемы капитального гранта и платы концедента, площадь жилья, предназначенного для продажи или использования для муниципальных нужд и т.п.) определяются ис-

ходя из финансовой модели, разработанной частным инвестором (в случае подачи частной концессионной инициативы) или органом исполнительной власти региона или муниципалитета (при конкурсном порядке выбора концессионера)<sup>11</sup>.

Как будет показано в следующем разделе, проекты, созданные на условиях концессии, смогут обеспечить уровень доходности, способный заинтересовать потенциальных инвесторов.

Для повышения заинтересованности потенциальных концессионеров в проекте, совместно со специалистами Поволжского банка Сбербанка России был предложен механизм обеспечения обязательств государства по плате концедента специальными деривативами – жилищными облигациями, эмитируемыми региональным оператором под гарантии субъекта Российской Федерации или муниципального образования в объеме, эквивалентном сумме обязательств по объему платы концедента в рамках заключенных концессионных соглашений.

Концессионер получает данные облигации после завершения строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию и предъявляет их к погашению в соответствии со сроками погашения. Кроме того, концессионер получает гарантированный купонный доход по данным ценным бумагам, а при необходимости может их продать на рынке, передав право получения дохода другим инвесторам. Данный механизм также отражен в схеме 1, описывающей механизм взаимодействия и финансовые взаимоотношения между всеми участниками процесса.

## **6. Финансовая модель проекта (пример)**

В ходе исследования был проработан вариант строительства социального жилья с использованием механизмов государственно-частного партнерства на примере конкретного жилищного комплекса переменной этажности социального назначения, расположенного по адресу: Самара, Кировский район, Московское шоссе (19 км), 5-я линия» (далее – объект, проект).

Параметры объекта:

Площадь земельных участков: 97 500 кв.м;

Общая площадь зданий: 201 731 кв.м.

из них: - коммерческая (сдаваемая в аренду): 6 051,93 кв.м,

- социальное жилье (чистовая отделка 100%): 195 679,07 кв.м;

---

<sup>11</sup> В данной работе не описывается процедура заключения концессионных соглашений. Правовой механизм таких соглашений полностью определен федеральным законодательством, в частности Федеральным законом 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и подзаконными актами.

Количество квартир: 2 110 ед.;

Стоимость аренды 1 кв.м.(коммерческой недвижимости): 775,86 рублей/кв.м;

Количество м/мест в наземных паркингах (платные): 878 м/мест;

Стоимость 1 м/места в наземных паркингах: 80 рублей/сут.

Структура инвестиций (в ценах 2021 года):

Стоимость объекта: 4 115 260,00 тыс. рублей;

в том числе:

- стоимость зданий, в т.ч. ПИР: 3 813 000,00 тыс. рублей;
- тех. присоединение: 189 000,00 тыс. рублей;
- малые архитектурные формы: 4 900,00 тыс. рублей;
- ограждение территории: 4 860,00 тыс. рублей;
- освещение территории: 7 800,00 тыс. рублей;
- детская площадка: 15 000,00 тыс. рублей;
- проезды, тротуары, дорожки, озеленение: 63 700,00 тыс. рублей.

Механизм реализации проекта - концессионное соглашение.

Срок действия - 15 лет.

Источники финансирования проекта:

- на инвестиционной стадии – средства капитального гранта в размере 35% (30,1% федеральный бюджет и 4,9% областной и муниципальный бюджет) и средства инвестора в размере 65% (собственные – 20%, заемные – 80%);

- на эксплуатационной стадии – плата концедента на возмещение инвестиционных расходов (за счет федерального бюджета (55%), областного и муниципального бюджета (45%); плата концедента на возмещение операционных расходов из муниципального бюджета (100%); доход от сдачи в аренду коммерческой недвижимости и парковочных мест.

Общий объем финансирования проекта (капитальный грант и плата концедента за весь срок реализации соглашения) за счет средств федерального бюджета составит 3 121 483,0 тыс. рублей, за счет средств областного и муниципального бюджета – 2 276 637,0 тыс. рублей.

Исходя из вышеприведенных исходных данных, с участием потенциального концессионера – строительной компании «Сервис-Д», являющейся одним из ведущих застройщиков на территории Самарской области и специалистов Поволжского банка Сбербанка России, была сформирована финансовая модель

проекта, которая показала его реализуемость и заинтересованность участия в проекте крупного застройщика и финансирующей организации.

Финансово-экономическое обоснование возможности реализации проекта на условиях концессионного соглашения представлено в приложении 1. Расчеты показывают, что при государственной поддержке, выражающейся в компенсации части расходов застройщика на инвестиционной стадии (капитальный грант – 35% от стоимости строительства) и эксплуатационной стадии (плата концедента, обеспечивающая возврат инвестиций и компенсацию операционных расходов), проект показывает положительные экономические показатели: чистый дисконтированный доход (NPV) – 20 978,3 тыс.руб., дисконтированный срок окупаемости проекта - 7 лет, внутренняя норма доходности (IRR) – 12,7%.

Основной смысл применения механизма ГЧП при реализации подобных проектов состоит в возможности быстрого решения проблемы обеспечения малоимущих граждан жильем по договорам социального найма с распределением финансовой нагрузки на бюджеты всех уровней на более длительный срок (в нашем примере это 15 лет). К примеру, в Самаре, для обеспечения жильем 50% очередников (порядка 12 тысяч семей) к 2030 году необходимо построить 6 подобных домов, при этом среднегодовая нагрузка на бюджеты всех уровней по каждому такому объекту на протяжении 15 лет составит лишь 418 млн.руб., что составляет лишь 9% от объема средств, которые потребовалось бы выделить в случае, если строительство дома осуществлялось полностью за счет бюджетных средств, как это происходит в настоящее время.

### **7. Финансовое обеспечение реализации проекта.**

Для исполнения целевого показателя – обеспечения к 2030 году не менее 50% малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, потребуются огромные ресурсы. При необходимом объеме строительства жилья данной категории, оцениваемом в 75 млн.кв.м. и средней стоимости 1 кв.м. жилья эконом-класса в РФ (~ 60 тыс.руб), стоимость покупки квартир может составить 4,5 триллиона рублей.

Однако, использование инструментов государственно-частного партнерства, описанных в п.5 проектно-аналитической записки, позволяют разделить эти расходы между всеми заинтересованными сторонами и рассредоточить обязательства государства на длительный срок.

За 9 лет (в период с 2022 до 2030 года) расходы на предоставление капитальных грантов (30,1% федеральный бюджет, 4,9% областной и муниципальный бюджеты) составят:

- федеральный бюджет – 1,354 трлн.руб. (или 150,5 млрд.руб.в год)
- областной и местный бюджеты – 220,5 млрд.руб. (24,5 млрд.руб. в год)

На эксплуатационной стадии (плата концедента) расходы составят (оценочно):

- федеральный бюджет – 0,75 трлн.руб. (или 83 млрд.руб. в год)
- областной и местный бюджеты – 1,2 трлн.руб. (или 133 млрд.руб. в год).

Значительную часть расходов на строительство жилья инвестор возместит за счет продажи/помещений коммерческой недвижимости и парковочных мест, а также за счет продажи части квартир на рынке.

Для увеличения финансовых возможностей регионов и муниципальных образований при выполнении своих обязательств по заключенным концессионным соглашениям, нами предлагаются следующие изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации:

увеличение с 2% до 5% ставки налога на имущество физических лиц по инвестиционному жилью (второму и последующим объектам недвижимости, находящимся в собственности граждан)

наделение субъектов РФ полномочиями по введению налогового сбора в размере до 5% при приобретении жилья с высокой стоимостью (например, выше 15 млн.руб.)

введение для застройщиков налогового вычета в объеме 50% стоимости социального жилья, безвозмездно передаваемого государству, по налогу на прибыль, зачисляемому в федеральный бюджет.

Кроме того, в целях дополнительного стимулирования субъектов Российской Федерации к вложениям средств в строительство социального жилья, предлагается внести изменения в Бюджетный кодекс Российской Федерации, предусматривающих списание обязательств субъектов РФ по бюджетным кредитам в объеме 50% расходов субъекта на строительство (приобретение) социального жилья или исполнение обязательств по концессионным соглашениям.

В качестве мер стимулирования застройщиков, на региональном уровне возможно внесение изменений в законодательство субъектов РФ, предусматривающих:

возможность уменьшения арендной платы за земельные участки, используемые для строительства социального жилья (пропорционально площади социального жилья в общей площади жилых помещений)

введение для застройщиков налогового вычета в объеме 50% стоимости социального жилья, безвозмездно передаваемого государству, по налогу на прибыль, зачисляемому в бюджет субъекта РФ.

В качестве одного из возможных источников финансирования проектов строительства социального жилья можно рассматривать средства Фонда национального благосостояния (ФНБ). На федеральном уровне озвучено, что поддержку из средств ФНБ могут получить проекты, обладающие высоким социально-экономическим эффектом и обеспечивающие гарантированную возвратность средств. Приоритет при этом имеют проекты, реализуемые с применением механизмов ГЧП.

Проекты, связанные со строительством социального жилья на основе социальной жилищной концессии вполне подходят под эту категорию приоритетов. Они, как показано в разделе 6 настоящей работы, могут быть коммерчески окупаемыми и приносят государству значительный социально-экономический эффект. Замещение части коммерческих кредитов средствами ФНБ с более низкой стоимостью, снижает издержки инвесторов и, соответственно, нагрузку на бюджеты по исполнению обязательств по плате концедента.

#### **8. Меры, ограничивающие выбытие жилого фонда из государственной или муниципальной собственности. Формирование новых условий приватизации жилья**

Основной курс жилищной политики, проводимой государством в постсоветское время, был ориентирован на развитие рыночных механизмов регулирования жилищной сферы путем увеличения доли частного жилищного фонда. Исходя из этой логики действующее законодательство не содержит ограничений на приватизацию жилья, полученного гражданами от государства по договорам социального найма. В то же время, ежегодное уменьшение доли государственного жилищного фонда лишает ресурсной базы развитие социального жилья, которое могло бы решить жилищный вопрос для групп населения с низким уровнем дохода, что становится особенно важным в нынешних нестабильных экономических условиях в стране.

Мы предлагаем ограничить приватизацию жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, увязав это право с исполнением гражданином социально полезных для государства функций или особыми заслугами человека перед страной, регионом или муниципальным образованием.

Для этого разработанным нами законопроектом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», представленным в приложении 3, предлагается ограничить круг лиц, которым предоставляется право на приватизацию жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, только четырьмя категориями граждан.

Первая категория – наниматели жилого помещения по договору социального найма, осуществляющие профессиональную деятельность по дефицитным профессиям (специальностям, должностям) в сферах здравоохранения, социального обслуживания, образования, жилищно-коммунального хозяйства, ветеринарии (далее – дефицитные профессии) в течение не менее 5 лет на дату подачи заявления о приватизации.

К дефицитным профессиям законопроектом предлагается отнести профессии, наиболее востребованные у работодателей и требующие определённых знаний, умений и компетенций в соответствующей сфере, необходимое количество вакансий по которым остаются открытыми в течение одного года или более длительного срока. Перечень дефицитных профессий определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации или уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти – в целях приватизации жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, либо законом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено жилое помещение, приобретаемое по основаниям, установленным Законом – в целях приватизации жилых помещений, принадлежащих на праве собственности соответствующим субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию.

Ко второй категории граждан предлагается отнести нанимателей жилого помещения по договору социального найма, имеющих государственные награды Российской Федерации и (или) государственные награды субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено приобретаемое жилое помещение. К их числу могут относиться граждане, имеющие заслуги в области госу-

дарственного строительства, экономики, науки, культуры, искусства и просвещения, в укреплении законности, охране здоровья и жизни, защите прав и свобод граждан, воспитании, развитии спорта, за значительный вклад в дело защиты Отечества и обеспечение безопасности государства и иные заслуги перед государством (см. Положение о государственных наградах Российской Федерации, утверждённое Указом Президента Российской Федерации от 07.09.2010 № 1099).

При этом третья категория граждан, имеющих право на приватизацию жилых помещений, остаётся неизменной (как это предусмотрено в действующей редакции Закона о приватизации) – несовершеннолетние, проживающие в приобретаемых жилых помещениях. Законопроектом предлагается сохранить существующие правила предоставления им жилых помещений в порядке приватизации с учётом особой потребности таких граждан в социальной поддержке со стороны государства.

Четвёртая категория граждан объединяет тех из них, чьё право на предоставление жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в собственность бесплатно закреплено иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Например, в соответствии со статьёй 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» жилые помещения, находящиеся в федеральной собственности, могут быть предоставлены в собственность бесплатно некоторым категориям военнослужащих.

Определение порядка предоставления жилых помещений (по договору социального найма либо в собственность) гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, вставшим на учет до 1 января 2005 года, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации (статья 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»).

Статьёй 5 Закона Российской Федерации от 15.01.1993 № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» к числу льгот для соответствующих категорий граждан отнесено бесплатное получение в собственность занимаемых жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

С учётом значительных изменений существующих условий правового регулирования приватизации объектов государственного или муниципального жилищного фонда, законопроектом предлагается ограничить его применение в отношении лиц, права которых на приватизацию жилых помещений возникли до

вступления в силу предлагаемых законодательных изменений. Законодательные изменения также не будут распространяться на граждан, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до вступления в силу соответствующего Федерального закона, жилые помещения которым по договору социального найма жилого помещения были предоставлены после вступления его в силу в случае принятия.

Вместе с тем, законопроектом предлагается дополнить статью 49 ЖК РФ частью 2.1, устанавливающей возможность предоставления гражданам, осуществляющим профессиональную деятельность по дефицитным профессиям, жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма при наличии установленных Жилищным кодексом РФ оснований признания их нуждающимися в жилых помещениях вне зависимости от признания таких граждан малоимущими. Это даст им возможность быть принятыми на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях и быть обеспеченными социальным жильём в том же порядке, что и малоимущие граждане.

Кроме того, по решению муниципальных образований, право на приватизацию социального жилья может быть предоставлено гражданам иных категорий, например многодетным семьям, гражданам, являющимся опекунами приемных детей или осуществляющими уход за инвалидами первой группы.

Предлагаемые условия приватизации государственного или муниципального жилищного фонда обеспечат сохранение в собственности государства значительных объемов социального жилья для предоставления его нуждающимся, а также позволят получить значительный социальный эффект за счет привлечения большого числа граждан к выполнению функций, полезных для общества.

### 9. План контрольных точек по реализации проекта

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
Задача 1. Совершенствование нормативных правовых актов в сфере социального жилья					
1.	Внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации	15.01.2022	01.07.2022	Минстрой РФ	Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон РФ от 19.12.2004 № 188-ФЗ» в части уточнения понятия граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и порядка их признания
1.1.	Акт разработан	-	15.01.2022	Минстрой РФ	
1.2.	Акт согласован с заинтересованными органами и организациями	-	15.02.2022	Минстрой РФ	
1.3.	Акт прошел независимую антикоррупционную экспертизу	-	01.03.2022	Минстрой РФ	
1.4.	На акт получены требуемые заключения органов власти	-	01.04.2022	Минстрой РФ	

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
1.5	Акт внесен в высший исполнительный орган государственной власти	-	10.04.2022	Минстрой РФ	
1.6.	Акт рассмотрен и одобрен высшим исполнительным органом государственной власти	-	10.05.2022	Минстрой РФ	
1.7.	Акт утвержден (подписан)	-	30.05.2022	Минстрой РФ	
1.8	Акт прошел государственную регистрацию	-	10.06.2022	Минстрой РФ	
1.9	Акт вступил в силу	-	01.07.2022	Минстрой РФ	
2.	Утверждение Порядка предоставления субсидий на возмещение затрат на аренду жилых помещений, гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий	15.01.2022	01.07.2022	Минстрой РФ	Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка предоставления субсидий на возмещение затрат на аренду жилых помещений, гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий»
2.1.	Акт разработан	-	15.01.2022	Минстрой РФ	
2.2.	Акт согласован с заинтересованными органами и организациями	-	15.02.2022	Минстрой РФ	

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
2.3.	Акт прошел независимую антикоррупционную экспертизу	-	01.03.2022	Минстрой РФ	
2.4.	На акт получены требуемые заключения органов власти	-	01.04.2022	Минстрой РФ	
2.5.	Акт внесен в высший исполнительный орган государственной власти	-	10.04.2022	Минстрой РФ	
2.6.	Акт рассмотрен и одобрен высшим исполнительным органом государственной власти	-	10.05.2022	Минстрой РФ	
2.7.	Акт утвержден (подписан)	-	30.05.2022	Минстрой РФ	
2.8.	Акт прошел государственную регистрацию	-	10.06.2022	Минстрой РФ	
2.9.	Акт вступил в силу	-	01.07.2022	Минстрой РФ	
3.	Утверждение Порядка предоставления в аренду жилых помещений, гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, с правом выкупа и без права выкупа	15.01.2022	01.07.2022	Минстрой РФ	Постановление Правительства Российской Федерации «Порядка предоставления в аренду жилых помещений, гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, с правом выкупа и без права выкупа»

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
3.1.	Акт разработан	-	15.01.2022	Минстрой РФ	
3.2.	Акт согласован с заинтересованными органами и организациями	-	15.02.2022	Минстрой РФ	
3.3.	Акт прошел независимую антикоррупционную экспертизу	-	01.03.2022	Минстрой РФ	
3.4.	На акт получены требуемые заключения органов власти	-	01.04.2022	Минстрой РФ	
3.5.	Акт внесен в высший исполнительный орган государственной власти	-	10.04.2022	Минстрой РФ	
3.6.	Акт рассмотрен и одобрен высшим исполнительным органом государственной власти	-	10.05.2022	Минстрой РФ	
3.7.	Акт утвержден (подписан)	-	30.05.2022	Минстрой РФ	
3.8.	Акт прошел государственную регистрацию	-	10.06.2022	Минстрой РФ	
3.9.	Акт вступил в силу	-	01.07.2022	Минстрой РФ	
<b>Задача 2. Формирование финансовых механизмов развития строительства социального жилья, в том числе с привлечением частных инвестиций</b>					
1.	Внесение изменений в Федеральный закон от 21.07.2015 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»	15.01.2022	01.07.2022	Минстрой РФ	Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.2015 №

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
					115-ФЗ «О концессионных соглашениях» в части уточнения объектов, на которых распространяется действие Закона - социальный жилищный фонд
1.1.	Акт разработан	-	15.01.2022	Минстрой РФ	
1.2.	Акт согласован с заинтересованными органами и организациями	-	15.02.2022	Минстрой РФ	
1.3.	Акт прошел независимую антикоррупционную экспертизу	-	01.03.2022	Минстрой РФ	
1.4.	На акт получены требуемые заключения органов власти	-	01.04.2022	Минстрой РФ	
1.5.	Акт внесен в высший исполнительный орган государственной власти	-	10.04.2022	Минстрой РФ	
1.6.	Акт рассмотрен и одобрен высшим исполнительным органом государственной власти	-	10.05.2022	Минстрой РФ	
1.7.	Акт утвержден (подписан)	-	30.05.2022	Минстрой РФ	
1.8.	Акт прошел государственную регистрацию	-	10.06.2022	Минстрой РФ	
1.9.	Акт вступил в силу	-	01.07.2022	Минстрой РФ	

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
2.	Внесение изменений в Налоговый Кодекс Российской Федерации	15.01.2022	01.07.2022	Минфин РФ	Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ в части установления налоговых льгот организациям, участвующим в строительстве социального жилья, на период окупаемости инвестиционного проекта, в размере 5%
2.1.	Акт разработан	-	15.01.2022	Минфин РФ	
2.2.	Акт согласован с заинтересованными органами и организациями	-	15.02.2022	Минфин РФ	
2.3.	Акт прошел независимую антикоррупционную экспертизу	-	01.03.2022	Минфин РФ	
2.4.	На акт получены требуемые заключения органов власти	-	01.04.2022	Минфин РФ	
2.5.	Акт внесен в высший исполнительный орган государственной власти	-	10.04.2022	Минфин РФ	

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
2.6.	Акт рассмотрен и одобрен высшим исполнительным органом государственной власти	-	10.05.2022	Минфин РФ	
2.7.	Акт утвержден (подписан)	-	30.05.2022	Минфин РФ	
2.8.	Акт прошел государственную регистрацию	-	10.06.2022	Минфин РФ	
2.9.	Акт вступил в силу	-	01.07.2022	Минфин РФ	
3.	Создание оператора управления социальным жильем в каждом субъекте Российской Федерации (85)	01.02.2023	01.06.2023	ВДЛ субъекта РФ	Устав учреждения «Оператор управления социальным жильем», учреждение функционирует
3.1.	Принято решение о создании (реорганизации) организации (структурного подразделения)	-	01.02.2023	ВДЛ субъекта РФ	
3.2.	Осуществлена государственная регистрация организации	-	01.05.2023	ВДЛ субъекта РФ	
3.3.	Обеспечена организация деятельности организации (структурного подразделения) (структура управления и кадры)	-	01.06.2023	ВДЛ субъекта РФ	
3.4.	Обеспечена организация деятельности организации (структурного подразделения)	-	01.06.2023	ВДЛ субъекта РФ	

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
	(имущество, финансы)				
4.	Предоставлено субсидии не менее 100 000 семьям на возмещение части затрат на аренду жилых помещений	01.06.2023		Минстрой РФ	Отчет о предоставлении межбюджетного трансферта не менее 100 000 семьям на возмещение части затрат на аренду жилых помещений
4.1.	Утверждено распределение межбюджетных трансфертов по субъектам Российской Федерации (муниципальным образованиям)	-	01.07.2022	Минстрой РФ	
4.2.	С субъектами Российской Федерации заключены соглашения о предоставлении бюджетам субъектов Российской Федерации межбюджетных трансфертов	-	31.12.2022	Минстрой РФ, ВДЛ субъектов РФ	
4.3.	Предоставлен отчет об использовании межбюджетных трансфертов	-	31.01.2024	ВДЛ субъектов РФ	
Задача 3. Внедрение цифровых сервисов для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий					

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
1	Разработана единая автоматизированная система учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий	01.07.2022	01.07.2023	Минстрой РФ	Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка и регламента работы государственной информационной системы «Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий»
1.1.	Сформированы (утверждены) технические документы для создания (развития) информационно-телекоммуникационного сервиса (информационной системы)	-	01.08.2022	Минстрой РФ	
1.2.	Создан (завершено развитие) информационно-телекоммуникационного сервиса (а) (информационной системы)	-	01.02.2023	Минстрой РФ	
1.3.	Информационно-телекоммуникационный сервис (информационная система) аттестован (а) и сертифицирован (а) по требованиям безопасности информации	-	01.05.2023	Минстрой РФ	

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
1.4.	Информационно-телекоммуникационный сервис (информационная система) введен (а) в промышленную эксплуатацию	-	01.07.2023	Минстрой РФ	
2	Разработана единая автоматизированная система предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий	01.07.2022	01.07.2023	Минстрой РФ	Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка и регламента работы государственной информационной системы «Личный кабинет гражданина, нуждающегося в улучшении жилищных условий» на базе Госуслуг
2.1.	Сформированы (утверждены) технические документы для создания (развития) информационно-телекоммуникационного сервиса (информационной системы)	-	01.08.2022	Минстрой РФ	
2.2.	Создан (завершено развитие) информационно-телекоммуникационного сервис (а) (информационной системы)	-	01.02.2023	Минстрой РФ	

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
2.3.	Информационно-телекоммуникационный сервис (информационная система) аттестован (а) и сертифицирован (а) по требованиям безопасности информации	-	01.05.2023	Минстрой РФ	
2.4.	Информационно-телекоммуникационный сервис (информационная система) введен (а) в промышленную эксплуатацию	-	01.07.2023	Минстрой РФ	
3	Разработана единая автоматизированная система предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в аренду (Маркет плейс «Госаренда»)	01.07.2022	01.07.2023	Минстрой РФ	Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка и регламента работы государственной информационной системы предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в аренду (Маркет плейс «Госаренда»)

№ п/п	Наименование результата, контрольной точки	Срок реализации		Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристика результата
		начало	окончание		
2.1.	Сформированы (утверждены) технические документы для создания (развития) информационно-телекоммуникационного сервиса (информационной системы)	-	01.08.2022	Минстрой РФ	
2.2.	Создан (завершено развитие) информационно-телекоммуникационного сервиса (а) (информационной системы)	-	01.02.2023	Минстрой РФ	
2.3.	Информационно-телекоммуникационный сервис (информационная система) аттестован (а) и сертифицирован (а) по требованиям безопасности информации	-	01.05.2023	Минстрой РФ	
2.4.	Информационно-телекоммуникационный сервис (информационная система) введен (а) в промышленную эксплуатацию	-	01.07.2023	Минстрой РФ	

## **10. Участники проекта и заинтересованные стороны**

Участники проекта:

Минстрой России;

Минфин России;

Минтруд России

Субъекты Российской Федерации.

ДОМ.РФ

Финансовые институты (коммерческие банки, инвестиционные компании, частные инвесторы)

Компании строительного сектора

Заинтересованные стороны проекта:

1. Администрации муниципальных образований.

Существующая сегодня модель учета граждан нуждающихся в улучшении жилищных условиях возлагает обязанность по обеспечению граждан жильем на органы местного самоуправления. Строительство социального жилья и обеспечение нуждающихся жилыми помещениями позволит ОМСУ снизить очередь, улучшить качество жизни жителей и тем самым снизить социальную напряженность, связанную с неудовлетворенностью жилищными условиями.

2. Строительные компании и организации, обеспечивающие стройку.

По мнению специалистов строительство является локомотивом роста экономики страны. Решение проблем нуждающихся в улучшении жилищных условий посредством строительства социального жилья дает рост показателей строительных организаций, а также организаций обеспечивающих строительство (производители и поставщики строительных материалов, транспортные компании, проектные организации и т.д.).

3. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Предоставление жилых помещений нуждающимся гражданам позволит улучшить качество жизни, изменить их социальное положение и социальный статус.

4. Граждане, «нужные люди» (работники дефицитных профессий, лица, имеющие заслуги перед государством и т.п.)

Обеспечение жильем указанной категории граждан, позволит закрепить их на своих рабочих местах и сосредоточить их на решении профессиональных задач.

5. Граждане, работающая молодежь.

Обеспечение жильем указанной категории граждан жильем решает как и выше обозначенные задачи, так и влияет на решение демографической проблемы государства.

### 11. Риски проекта и меры реагирования

Формулировка риска	Антирисковые мероприятия	
	Снижение вероятности возникновения риска	Снижение последствий риска для проекта
Риск недостижения показателей проекта в связи со значительным увеличением числа граждан, вставших на учет нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма	Введение новых критериев определения нуждаемости	Увеличение объемов строительства социального жилья
Риск недостижения показателя по вводу социального жилья в связи с повышением себестоимости строительства	Внедрение современных технологий строительства жилья с низкой себестоимостью	Своевременное принятие решений по компенсации дополнительных расходов застройщикам
Риск закрытия проекта в связи с образованием гетто в жилых домах социального фонда в силу высокой концентрации жителей с иждивенческой моделью поведения	Установление максимальной доли социального жилья в общей площади конкретного дома	Выработка дополнительных мер по изменению социальной траектории граждан
Риск отсутствия внебюджетных источников финансирования в связи с низким интересом частных инвесторов к строительству социального жилья	Дополнительные преференции застройщикам	Увеличение объемов финансирования из федерального и региональных бюджетов

## Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ
3. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»
4. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»
5. Официальный сайт Правительства РФ: <http://government.ru>
6. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики: <http://www.gks.ru>
7. Официальный сайт федеральный целевых программ России: <http://www.programs-gov.ru>
8. Официальный сайт «МИЦ «Известия» [Электронный ресурс] – <https://iz.ru/1071713/mariia-perevoshchikova/na-zhile-moe-v-rossii-khotiat-subsidirovat-arendu-kvartir-maloimushchim>
9. Официальный сайт «Русская редакция Deutsche Welle» [Электронный ресурс]: <https://www.dw.com/ru/кто-и-почему-требует-в-германии-национализации-жилья/a-48306069>
10. Официальный сайт Система управления государством Стратегия 24 [Электронный ресурс]: <https://strategy24.ru/rf/citybuilding-and-jkh/projects/natsionallyy-proyekt-zhil-ye-i-gorodskaya-sreda>
11. Официальный сайт Фонда «Общественное мнение». Жилье и ипотека: <https://fom.ru/Rabota-i-dom/14056>
12. Информация о Постановлении ЕСПЧ от 27.09.2011 по делу «Бах (Bah) против Соединенного Королевства» (жалоба № 56328/07) // СПС Консультант-Плюс: Судебная практика.
13. Отчет о результатах совместного контрольного мероприятия «Аудит результативности комплекса мероприятий по оздоровлению реки Волги, реализованных в 2017 – 2019 годах и истекшем периоде 2020 года, и их влияния на решение задач Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»

- Федерации на период до 2024 года» (с контрольно-счетными органами Астраханской, Нижегородской и Ярославской областей) // <https://ach.gov.ru>.
14. Социальное жильё в регионе ЕЭК ООН: модели, тенденции и вызовы / Организация Объединенных Наций, 2014
  15. Постановление ЕСПЧ от 04.07.2013 «Дело «Балакин (Balakin) против Российской Федерации» (жалоба № 21788/06) // СПС Консультант-Плюс: Судебная практика.
  16. Широков А.В. Возможно ли социальное жилье в России // «Конституционное и муниципальное право», 2008, № 11 // СПС Консультант-Плюс: Комментарии законодательства.
  17. Асаул А.Н. Инновации в инвестиционно-строительной сфере: учебное пособие для академического бакалавриата / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, Д.А. Заварин, Е.И. Рыбнов. – Москва : Издательство Юрайт, 2018.
  18. Балтина А.М., Кириленко Л.С. Модели финансирования строительства социального жилья в странах Европы / А.М. Балтина, Л.С. Кириленко // ВЕСТНИК ОГУ. – 2014. – №4 (165).
  19. Болгова В.В., Жеребцова Е.Е. Формы и средства жилищной политики в решениях Конституционного Суда Российской Федерации / В.В. Болгова, Е.Е. Жеребцова // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2014. – № 5- 2.
  20. Васильева Е.И., Зерчанинова Т.Е., Харлов А.Ю. Оптимизация модели государственной жилищной политики региона / Е.И. Васильева, Т.Е. Зерчанинова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2014. – № 10.
  21. Грудцына Л.Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее // Законодательство и экономика. 2005. N 6.
  22. Игуменов Е.В. Правовые основы формирования и развития рынка наемного жилья в России: основные тенденции и лучшие региональные практики / Е.В. Игуменов // Муниципальное имущество: экономика, право, управление. – 2017. – №4.
  23. Ковалева О.А. Социально ориентированная государственная жилищная политика Российской Федерации : монография / кол. авторов под общ. ред. О.А. Ковалевой – Москва : РУСАЙНС, 2017.

24. Леонова Л.Б., Засухина В.С. Доступность жилья в России: анализ, проблемы и пути выхода / Л.Б. Леонова, В.С. Засухина // Вестник УГНТУ. – 2016. – № 3 (17).
25. Ноздрин Н.Н., Пчелинцев О.С., Стерник Г.М. Цены и доступность жилья в городах России // Проблемы прогнозирования. 1996. № 6.
26. Родионова Н.В. Разработка инновационных подходов к управлению в жилищной сфере : монография / Н.В. Родионова. – Москва : Изд-во «Проспект», 2015.
27. Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда / Н.Н. Рогожина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. - № 8(143).
28. Соколова Т.М. Государственная жилищная политика. Социальное измерение : монография / Т.М. Соколова. – Москва : Либроком, 2009.
29. Солдатова Л.А., Буреш А.И. Финансирование жилищного строительства : проблемы и перспективы / Л.А. Солдатова, А.И. Буреш // Вестник ОГУ. 2014. № 14 (175).
30. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. Монография. М: Экономика. 2009.
31. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка: монография. М.: РГ-Пресс. 2018.
32. Зарубежный опыт применения инструментов градостроительного регулирования для увеличения предложения доступного жилья [Электронный ресурс]: Рабочая группа «Рынок жилья и жилищная политика в России», Лаборатория исследования отраслевых рынков Экспертного института НИУ ВШЭ. – 2015. – Режим доступа: [http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/zarubezhnyy\\_opyt\\_primneneniya\\_instrumentov\\_gradostroitelnogo\\_regulirovaniya\\_dlya\\_uvelicheniya\\_predlozheniya\\_dostupnogo\\_zhilya.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/zarubezhnyy_opyt_primneneniya_instrumentov_gradostroitelnogo_regulirovaniya_dlya_uvelicheniya_predlozheniya_dostupnogo_zhilya.pdf)
33. Ковалева Л.В. Расширение социального найма жилья и жилищная обеспеченность в постиндустриальных агломерациях [Электронный ресурс] : Региональная экономика и управление: электронный научный журнал. – 2014. – №2 (38): <https://eee-region.ru/article/3810/>
34. Косарева Н.Б., Туманов А.А. Об оценке доступности жилья в России // Материалы сайта Фонда «Институт экономики города» <http://www.urbanecomomics.ru>

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Финансовая модель реализации проекта строительства жилого комплекса переменной этажности по адресу: г.Самара, Кировский район, Московское шоссе (19 км)

Сценарные условия	значение	единица измерения	пояснения
<b>Механизм реализации</b>	<b>КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ</b>		
<b>Параметры проекта</b>			
Кадастровая стоимость земельных участков	310 270 620,50	тыс. руб.	<i>согласно данным, представленным СОФЖИ</i>
Площадь земельных участков	97 500,00	кв.м.	
Количество объектов	14	ед.	
Количество квартир	2 110,00	ед.	
Этапность строительства	1-4	очередь	
Этажность	9-16	эт.	
Конструктив здания	кирпич		
Площадь (жилая и коммерческая) *	201 731,00	кв. м.	
из них коммерческая (сдаваемая в аренду)	6 051,93	кв. м.	
<b>Социальное жилье (чистовая отделка 100%)</b>	195 679,07	кв. м.	
Количество м/мест в наземных паркингах (платные)	878,00	м/мест	
<b>Структура инвестиций</b>			

Стоимость объекта в ц. 2021 года, в том числе:	4 443 260,00	тыс. руб.				
стоимость зданий, в т.ч. ПИР	4 132 000,00	тыс. руб.				
тех. присоединение	199 000,00	тыс. руб.				
МАФ	4 900,00	тыс. руб.				
ограждение территории	6 860,00	тыс. руб.				
освещение территории	9 800,00	тыс. руб.				
детская площадка	27 000,00	тыс. руб.				
проезды, тротуары, дорожки, озеленение	63 700,00	тыс. руб.	<i>*расчет в процентном соотношении согласно презентации СОФЖИ (97%/3%)</i>			
<b>Источники финансирования:</b>						
на этапе строительства:						
капитальный грант, в том числе:						
капитальный грант из ФБ (30,1%)	1 337 421,26	тыс. руб.				
капитальный грант из МБ (4,9%)	217 719,74					
собственные (привлеченные) средства (65%):	2 888 119,00	тыс. руб.				
собственные средства (20%)	577 623,80	тыс. руб.				
Стоимость собственных средств	11,00	%				
кредитные средства (80%)	2 310 495,20	тыс. руб.				
Стоимость привлеченных (кредитных) средств	9,00	%				
на этапе эксплуатации:						
часть платы концедента из ФБ	55,00	%				

часть платы концедента из МБ	45,00	%	<i>возмещение инвестиционных затрат, не покрытых кап. гран- том, возмещение эксплуатационных расходов</i>			
<b>Сроки</b>						
Срок окупаемости (простой)	4,0	лет				
Срок окупаемости (дисконтирован- ный)	16,0	лет				
Срок КС	15,0	лет				
Срок кредита	7,0	лет				
Сроки строительства	4 кв.21-4 кв.25					
<b>Финансовые показатели проекта</b>						
IRR	0,04	%				
NPV	-113 865,29	тыс. руб.				
Ставка дисконтирования	9,5%	%	<i>ЦБ+3%</i>			

Порядковый номер года реализации	0	1	2	3	4	5	6	7
Год		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ИПЦ		1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
<b>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП</b>								
<b>Инвестиционные расходы:</b>	<b>4 115 260,00</b>	<b>1 975 324,80</b>	<b>2 139 935,20</b>	-	-	-	-	-
капитальный грант из ФБ (30,1%)	1 238 693,26	1 238 693,26						
капитальный грант из МБ (4,9%)	201 647,74	201 647,74						
Собственные (привлеченные) средства, в т.ч.	3 392 653,27	534 983,80	2 139 935,20		-	-	-	-
собственные	534 983,80	534 983,80						
привлеченные (кредитные)	2 139 935,20		2 139 935,20					
<b>Операционные расходы</b>	<b>12 000,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>7 000,00</b>					
АХР	12 000,00	5 000,00	7 000,00					
<b>Итого расходы инвестиционного этапа:</b>	<b>4 127 260,00</b>	<b>1 980 324,80</b>	<b>2 146 935,20</b>	-	-	-	-	-
<b>ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ ЭТАП</b>								
<b>Операционные расходы</b>	<b>519 146,12</b>	-	-	38 488,42	43 521,97	44 935,57	195 335,6	196 864,56
АХР	87 874,42			16 224,00	16 872,96	17 547,8	18 249,7	18 979,79

Порядковый номер года реализации	0	1	2	3	4	5	6	7	
Налог на имущество	40 909,86				8 181,97	8 181,97	8 181,9	8 181,97	8 181,97
Аренда З/У	297 859,80	-	-	-	-	-	148 929,9	148 929,90	
Налог на прибыль	92 502,04	-	-	14 082,45	18 467,03	19 205,7	19 973,9	20 772,90	
<b>Возврат заемного финансирования</b>	2 943 266,87	-	-	684 351,2	636 502,33	588 653,3	540 804,4	492 955,47	
Тело кредита	2 225 532,61			445 106,5	445 106,52	445 106,5	445 106,5	445 106,52	
% по кредиту	717 734,27			239 244,7	191 395,80	143 546,8	95 697,0	47 848,95	
<b>Итого расходы эксплуатационного этапа:</b>	3 462 412,99	-	-	722 839,7	680 024,29	633 588,9	736 140,0	689 820,03	
<b>Расходы инвестора всего:</b>	7 589 672,99	-	1 980 324,80	7 000,00	722 839,7	680 024,29	633 588,9	736 140,0	689 820,03
<b>Доходность инвестора на собственный капитал, в том числе капитализации</b>									
Объем средств инвестора, находящихся в проекте на начало периода	-	534 983,80	575 107,59	619 678,4					
Доходность на вложенные средства	84 694,62	40 123,79	44 570,84						
Возврат средств инвестору	873 534,44			-	873 534,4				
Объем средств инвестора, находящихся в проекте на конец периода	-	575 107,59	619 678,42	-253 856,0					

Порядковый номер года реализации	0	1	2	3	4	5	6	7
<b>ПЛАТА КОНЦЕДЕНТА</b>								
<b>Плата концедента на возмещение инвестиционных расходов</b>	<b>3 436 711,41</b>			<b>790 434,1</b>	<b>727 722,13</b>	<b>683 521,9</b>	<b>639 467,7</b>	<b>595 565,35</b>
Плата концедента ФБ 55%	<b>1 890 191,28</b>			434 738,8	400 247,17	375 937,0	351 707,2	327 560,94
Плата концедента МБ 45%	<b>1 546 520,13</b>			355 695,3	327 474,96	307 584,8	287 760,4	268 004,41
<b>Плата концедента на возмещение операционных расходов из МБ</b>	<b>531 834,12</b>			<b>51 176,42</b>	<b>43 521,97</b>	<b>44 935,5</b>	<b>195 335,6</b>	<b>196 864,56</b>
<b>Доход инвестора от операционной деятельности</b>	<b>462 510,22</b>			<b>70 412,2</b>	92 335,17	96 028,5	99 869,72	103 864,51
<b>КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</b>								
Доход от сдачи в аренду, тыс. руб	<b>306 391,68</b>			- 50 704,63	60 211,75	62 620,2	65 125,0	67 730,03
Цена, руб/м2				10,47	10,47	10,89	11,33	11,78
Сдаваемая в аренду площадь, м2				4 841,54	5 749,33	5 749,33	5 749,33	5 749,33
Загрузка, %				80%	95%	95%	95%	95%
<b>ПАРКИНГ</b>								
Доход от сдачи в аренду паркинга, тыс. руб	<b>156 118,55</b>			19 707,62	32 123,42	33 408,3	34 744,69	36 134,47
Количество м/мест в наземных паркингах	<b>978</b>							
Стоимость парковочного места, тыс. руб				0,09	0,09	0,09	0,10	0,10

Порядковый номер года реализации	0	1	2	3	4	5	6	7	
<b>Итого расходы ФБ (кап. грант и плата концедента)</b>	<b>3 128 884,54</b>	1 238 693,26	-	434738,8	400 247,17	375 937,0	351 707,2	327 560,94	
<b>Итого расходы МБ (кап. грант и плата концедента)</b>	<b>2 280 001,99</b>	201 647,74	-	406 871,8	370 996,92	352 520,4	483 096,1	464 868,96	
Итого:	<b>РАСХОДЫ</b>	<b>5534432,4</b>	1 980 324,80	7 000,00	722 839,7	764 718,91	633 588,9	736 140,0	689 820,03
	<b>ДОХОДЫ</b>	<b>5 871 396,75</b>	1 440 341,00	-	912 022,87	863 579,27	824 486,1	934 673,0	896 294,41
	Денежный поток	-	539 983,80	- 7 000,00	189 183,17	98 860,35	190 897,1	198 533,0	206 474,38
	Дисконтируемый денежный поток	-	484 290,40	- 5 630,52	136 476,50	63 962,10	110 770,7	103 319,8	96 370,05
	Денежный поток нарастающим итогом	-	539 983,80	- 546 983,80	- 357 800,6	- 258 940,2	- 68 043,1	130 489,9	336 964,34
	Дисконтируемый денежный поток нарастающим итогом	-	484 290,40	- 489 920,92	- 353 444,4	- 289 482,32	-178 711,	- 75 391,7	20 978,32

## **Приложение 2. Влияние решения вопроса обеспечения социальным жильем на жизненную стратегию малоимущих граждан (результаты социологического опроса)**

Решение жилищной проблемы малоимущих граждан существенно повлияет на уровень их благосостояния. Помощь государства в получении собственного жилья позволит им получить точку опоры для дальнейшего развития, что безусловно поможет многим гражданам изменить свою жизненную стратегию.

Состоятельность этого тезиса доказывает опрос, проведенный органами местного самоуправления городского округа Самара в сентябре 2021 года.

В этот период было проведено анкетирование 604 граждан из числа состоящих в очереди на получение жилых помещений по договорам социального найма.

Среди респондентов преобладали граждане:

- трудоспособного, экономически-активного возраста в возрастной группе 26 – 55 лет – 67 %;
- работающие на должностях специалистов в различных сферах – 40 %;
- состоящие в зарегистрированном либо незарегистрированном браке – 63%;
- имеющие детей – 61,5 %.
- со средним достатком либо достатком ниже среднего уровня – 65 %;
- расходы которых на оплату жилья и коммунальных услуг составляют более 20% личного дохода (дохода семьи) – 44,1 %.

Результаты опроса:

• Приоритетными направлениями расходования респондентами средств, которые они сэкономили бы в случае предоставления государственной или муниципальной квартиры в безвозмездное (бесплатное) пользование станут:

1. образование своё или своих детей – 44,6 %;
2. получение новых профессий и навыков – 31,3 %;
3. развитие творческих способностей себя и своих детей (оплата кружков, секций, музыкальной школы, школы искусств и др.) – 38,7 %.

• Большинство респондентов положительно ответили на вопрос хотелось бы им в случае предоставления государственной или муниципальной квартиры в безвозмездное (бесплатное) пользование :

- поменять работу на менее высокооплачиваемую, но более престижную и перспективную работу (государственная или муниципальная служба, преподавательская деятельность и т.п.) – 47 %;

- создать семью – 39 %;

- родить ребёнка (первого, второго и т.д.) – 41 %.

• Значимое количество опрошенных в случае предоставления государственной или муниципальной квартиры в безвозмездное (бесплатное) пользование готовы:

- переехать в другой район города – 48 %;

- перейти на другую работу – 41 %;

- освоить другую профессию – 38 %;

- участвовать в общественно-политической деятельности – 37 %.

• Важнейшими направлениями деятельности органов власти, по которым респонденты оценивают их деятельность, являются:

1. Доступность жилья – 34,8 %;

2. Состояние ЖКХ – 31,3 %;

3. Благоустройство территорий – 26,5 %.

Таким образом, результаты опроса фиксируют ожидаемое положительное влияние предоставления социального жилья в безвозмездное пользование на изменение жизненных стратегий жителей в части их личностного и профессионального роста, изменения демографического и электорального поведения, повышения уровня образования, расширения спектра направлений экономической активности и трудовой мобильности.

**Приложение 3. Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Проект  
внесен Правительством  
Российской Федерации

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты  
Российской Федерации**

Статья 1

Внести в Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1991, № 28, ст. 959; 1993, № 2, ст. 67; 1994, № 16, ст. 1864; Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 13, ст. 1472; 1999, № 18, ст. 2214; 2001, № 21, ст. 2063; 2002 № 21, ст. 1918; № 48, ст. 4738; 2004, № 27, ст. 2711; № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 15; 2008, № 24, ст. 2797; 2012, № 43, ст. 5783; 2017, № 52, ст. 7922; 2021, № 24, ст. 4201) следующие изменения:

1) статью 1 дополнить абзацами 2 – 4 следующего содержания:

«Дефицитные профессии (специальности, должности) в сферах здравоохранения, социального обслуживания, образования, жилищно-коммунального хозяйства, ветеринарии – профессии (специальности, должности), наиболее востребованные у работодателей и требующие определённых знаний, умений и компетенций в соответствующей сфере, необходимое количество вакансий по которым остаются открытыми в течение одного года или более длительного срока (далее – дефицитные профессии). Перечень дефицитных профессий определяется в порядке, установленном:

Правительством Российской Федерации или уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти – в целях приватизации жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации;

законом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено жилое помещение, приобретаемое по основаниям, установленным настоящим Законом – в целях приватизации жилых помещений, принадлежащих на праве собственности соответствующим субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию.»;

2) статью 2 изложить в следующей редакции:

«Право приобретения в собственность жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда имеют следующие категории граждан Российской Федерации:

1) осуществляющие профессиональную деятельность по дефицитным профессиям в течение не менее 5 лет на дату подачи заявления, указанного в статье 8 настоящего Закона, и являющиеся нанимателями приобретаемого жилого помещения по договору социального найма;

2) имеющие государственные награды Российской Федерации и (или) государственные награды субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено приобретаемое жилое помещение, и являющиеся нанимателями приобретаемого жилого помещения по договору социального найма;

3) несовершеннолетние, проживающие в приобретаемых жилых помещениях – в порядке, установленном статьёй 2.1 настоящего Закона;

4) иные категории граждан, определённые законодательством Российской Федерации.»;

3) дополнить статьёй 2.1 следующего содержания:

«Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилого помещения в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств собственников жилых помещений, осуществляющих их передачу.».

## Статья 2

Статью 49 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 13) дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1. Гражданам, осуществляющим профессиональную деятельность по дефицитным профессиям (специальностям, должностям) в сферах здравоохранения, социального обслуживания, образования, жилищно-коммунального хозяйства, ветеринарии, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Перечень таких профессий (специальностей, должностей) определяется в порядке, установленном:

Правительством Российской Федерации или уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти – в целях предоставления жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации;

законом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено жилое помещение – в целях предоставления жилых помещений, принадлежащих на праве собственности соответствующим субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию.».

### Статья 3

Внести в Федеральный закон от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ

«О концессионных соглашениях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 30, ст. 3126; 2007, № 46, ст. 5557; № 50, ст. 6245; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 29, ст. 3582, 3601; 2010, № 27, ст. 3436; 2011, № 30, ст. 4594; № 49, ст. 7015; № 50, ст. 7359; 2012, № 18, ст. 2130; 2013, № 19, ст. 2330; № 52, ст. 7003; 2014, № 26, ст. 3386; № 30, ст. 4266; 2015, № 1, ст. 11; № 45, ст. 6208; № 48, ст. 6724; 2016, № 1, ст. 11, 80; № 27, ст. 4208; 2017, № 30, ст. 4457; № 31, ст. 4828; 2018, № 1, ст. 87; № 15, ст. 2034; № 27, ст. 3956) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 4 дополнить пунктом 23 следующего содержания:

«23) многоквартирные дома, жилые помещения.»,

### Статья 4

Установить, что действие настоящего Федерального закона не распространяется на граждан: право которых на приобретение жилых помещений в собственность в порядке и на условиях, предусмотренных Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов **Российской** Федерации возникло до вступления в силу настоящего Федерального закона;

которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до вступления в силу настоящего Федерального закона, жилые помещения которым по договору социального найма жилого помещения были предоставлены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

### Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент

Российской Федерации

**Приложение 4. Пояснительная записка к проекту Федерального закона  
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»**

Исходя из цели по ежегодному вводу порядка 120 миллионов квадратных метров жилья и проработке специальных механизмов поддержки индивидуального жилищного строительства, поставленной Президентом России в Послании к Федеральному Собранию Российской Федерации 21 апреля 2021 года, в обозримой перспективе стоит ожидать значительного увеличения объёмов государственного и муниципального жилищного фонда.

Из действующей редакции статьи 2 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон о приватизации) однако следует, что правом на бесплатное приобретение жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда может воспользоваться любой гражданин Российской Федерации, имеющий право пользования такими помещениями на условиях социального найма.

С учётом незначительных на сегодняшний день объёмов государственного и муниципального жилищного фонда, соответствующими жилыми помещениями зачастую обеспечиваются малоимущие граждане.

Это создаёт условия к отчуждению объектов государственного или муниципального жилищного фонда в собственность граждан с невысоким уровнем трудовой активности и мотивации, когда государственный или муниципальный жилищный фонд становится источником нетрудового обогащения таких лиц.

Разработанный проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) имеет комплексный характер.

Прежде всего он направлен на обеспечение конституционного права каждого на жилище с одновременным закреплением механизмов его реализации при приватизации жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, обусловленных личным вкладом реализующего данное право гражданина

в социально-экономическое развитие соответственно Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Для этого законопроектом предлагается ограничить круг лиц, которым предоставляется право на приватизацию жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, только четырьмя категориями граждан Российской Федерации.

Первая категория – наниматели жилого помещения по договору социального найма, осуществляющие профессиональную деятельность по дефицитным профессиям (специальностям, должностям) в сферах здравоохранения, социального обслуживания, образования, жилищно-коммунального хозяйства, ветеринарии (далее – дефицитные профессии) в течение не менее 5 лет на дату подачи заявления о приватизации.

К дефицитным профессиям законопроектом предлагается отнести профессии, наиболее востребованные у работодателей и требующие определённых знаний, умений и компетенций в соответствующей сфере, необходимое количество вакансий по которым остаются открытыми в течение одного года или более длительного срока. Перечень дефицитных профессий определяется в порядке, установленном:

Правительством Российской Федерации или уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти – в целях приватизации жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации;

законом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено жилое помещение, приобретаемое по основаниям, установленным настоящим Законом – в целях приватизации жилых помещений, принадлежащих на праве собственности соответствующим субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию.

Ко второй категории граждан предлагается отнести нанимателей жилого помещения по договору социального найма, имеющих государственные награды Российской Федерации и (или) государственные награды субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено приобретаемое жилое помещение. К их числу подлежат отнесению граждане, имеющие заслуги в области государственного строительства, экономики, науки, культуры, искусства и просвещения, в укреплении законности, охране здоровья и жизни, защите прав и свобод граждан, воспи-

тании, развитии спорта, за значительный вклад в дело защиты Отечества и обеспечение безопасности государства, за активную благотворительную деятельность и иные заслуги перед государством (см. Положение о государственных наградах Российской Федерации, утверждённое Указом Президента Российской Федерации от 07.09.2010 № 1099).

При этом третья категория граждан, имеющих право на приватизацию жилых помещений, остаётся неизменной (как это предусмотрено в действующей редакции Закона о приватизации) – несовершеннолетние, проживающие в приобретаемых жилых помещениях. Законопроектом предлагается сохранить существующие правила предоставления им жилых помещений в порядке приватизации с учётом особой потребности таких граждан в социальной поддержке со стороны государства.

Четвёртая категория граждан объединяет тех из них, чьё право на предоставление жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в собственность бесплатно закреплено иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Например, в соответствии со статьёй 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» жилые помещения, находящиеся в федеральной собственности, могут быть предоставлены в собственность бесплатно некоторым категориям военнослужащих.

Определение порядка предоставления жилых помещений (по договору социального найма либо в собственность) гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, вставшим на учет до 1 января 2005 года, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации (статья 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»).

Статьёй 5 Закона Российской Федерации от 15.01.1993 № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» к числу льгот для соответствующих категорий граждан отнесено бесплатное получение в собственность занимаемых жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

С учётом значительных изменений существующих условий правового регулирования приватизации объектов государственного или муниципального жилищного фонда, законопроектом предлагается ограничить его применение в отношении лиц, права которых на приватизацию жилых помещений возникли до вступления в силу предлагаемых законодательных изменений. Законодательные изменения

также не будут распространяться на граждан, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до вступления в силу соответствующего Федерального закона, жилые помещения которым по договору социального найма жилого помещения были предоставлены после вступления его в силу в случае принятия.

Вместе с тем, законопроектом предлагается дополнить статью 49 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) частью 2.1, устанавливающей возможность предоставления гражданам, осуществляющим профессиональную деятельность по дефицитным профессиям, жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма при наличии установленных Кодексом оснований признания их нуждающимися в жилых помещениях вне зависимости от признания таких граждан малоимущими.

В целях привлечения инвестиций в строительную отрасль, повышения эффективности использования государственного или муниципального имущества, а также расширения практики реализации инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства с использованием механизмов концессии, законопроект также предполагает дополнение перечня объектов концессионных соглашений многоквартирными домами и жилыми помещениями. Для этого предлагается часть 1 статьи 4 Федерального закона «О концессионных соглашениях» дополнить пунктом 23 соответствующего содержания.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям международных договоров Российской Федерации.

Принятие и реализация законопроекта не потребует дополнительных затрат из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, муниципальных бюджетов и бюджетов государственных внебюджетных фондов, а также не окажет влияния на достижение целей какой-либо государственной программы Российской Федерации.

Законопроект не содержит положений, вводящих избыточные административные и иные ограничения для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующих их введению, а также положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

В законопроекте отсутствуют обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

## Приложение 5. Механизмы информационного сопровождения проекта

Успешную реализацию национального проекта невозможно осуществить без информационной поддержки.

Информационное сопровождение национального проекта является одним из важнейших инструментов его реализации и способствует эффективной коммуникации между населением и государством, созданию благожелательного общественного мнения о результатах реализации проекта.

Относительно национального проекта «Жилье и городская среда» можно отметить недостаточный уровень повышения информированности населения о проекте.

Так, ВЦИОМ периодически проводит опросы граждан о реализации национальных проектов. По данным опроса, проведенного в апреле 2021 года, на вопрос «По Вашему мнению, результаты реализации этих проектов уже есть или еще пока нет? И если есть, то насколько они значительны?» 11,0% респондентов ответили, что «нацпроект реализуется, но результатов пока нет», и 7% ответили, что «реализация этого нацпроекта еще не началась».

По данным опроса, проведенного в июле 2021 года, отмечен в целом рост информированности граждан о реализации нацпроектов. Однако, по нацпроекту «Жилье и городская среда» информированность о мероприятиях входящих в него федеральных проектов (по расселению аварийного жилья, привлечению жителей к решениям по благоустройству городской среды и увеличению объема жилищного строительства) повысилась на 3 п.п., что явно не является существенным ростом. При этом в Топ-10 по росту осведомленности нацпроект «Жилье и городская среда» не вошел.

Общим принципом повышения уровня осведомленности (информированности) о проекте является распространение информации там, где появляется наибольшее число заинтересованных людей.

В качестве механизмов для повышения уровня информированности населения о федеральном проекте «Жилье» предлагается рассмотреть следующие.

Информирование населения о нацпроекте в социальных сетях, СМИ.

Следует отметить, что телевидение и социальные сети в настоящее время являются основными источниками информации, при этом молодежь более ориентирована на интернет-ресурсы и социальные сети, а граждане старших возрастных групп преимущественно используют телевидение.

Исходя из этого, полагаем, что основной упор при информировании о реализации нацпроекта необходимо сделать именно на соцсети (популярные у населения группы и страницы сообществ) и телевидение.

Вместе с тем, необходимо использовать и такой канал распространения информации как публикации в местных печатных СМИ. Он будет актуален в населенных пунктах с небольшой численностью населения и обеспеченностью доступом к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» менее чем у 50% населения.

Очевидно, что публикации должны содержать информацию о том, что дает/дал национальный проект конкретному человеку для жизни, благосостояния, комфорта, возможностей для развития, яркие личные истории граждан.

Информирование на сайтах органов государственной власти, администраций муниципальных образований.

Данный инструмент информирования может быть использован не только для отчетов о ходе реализации проекта, но и для информирования о путях решения наиболее массовых и сложных проблем, которые удалось решить с помощью нацпроекта.

Полагаем, что данный подход повысит уровень доверия жителей страны к ожидаемым результатам нацпроекта и будет способствовать созданию преимущественно положительной оценки результатов.

Информирование через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет».

В данном случае предлагается проводить работу по увеличению информационных материалов, публикуемых на новостных сайтах, а также на платформе национальныепроекты.рф АНО «Национальные приоритеты».

Размещение информационных баннеров, вывесок, стендов и иных печатных материалов.

Размещение этих информационных материалов, в том числе видеоматериалов на специально отведенных для этого информационных стендах и рекламных конструкциях, а также путем использования почтовой рассылки печатной продукции позволит повысить осведомленность всех категорий граждан, включая не имеющих свободного доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и не являющихся пользователями социальных сетей.

С целью формирования благоприятного общественного мнения эффективными инструментами могут быть следующие:

привлечение известных людей («лидеров мнения»): известные люди, заявляя о своем отношении к нацпроекту и комментируя его результаты, создают эффект «присоединения к большинству»;

привлечение блогеров с аудиторией в социальных сетях, создание контента от лица благополучателей нацпроекта.

постоянное обнародование результатов опросов «общественного мнения». Здесь также работает эффект «присоединения к большинству»: видя результаты опросов, люди соглашались с «большинством»;

в публикуемых информационных материалах акцент делать на позитивных изменениях и том, что эти изменения связаны именно с нацпроектом;

сбор обратной связи населения: опросы по удовлетворенности реализации конкретно нацпроекта «Жилье и городская среда».

**Оценка эффективности каналов информирования  
о реализации национального проекта «Жилье и городская среда»**

№ п/п	Каналы информирования	Оценка охвата населения, %
1	Информирование населения о нацпроекте в социальных сетях, СМИ	60%
2	Информирование на сайтах органов государственной власти, администраций муниципальных образований	40%
3	Информирование через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»	70%
4	Размещение информационных баннеров, вывесок, стендов и иных печатных материалов	70%

## **Приложение 6. Анализ положений ключевых документов органов государственного управления Российской Федерации в части обеспечения граждан социальным жильем**

В соответствии со ст. 51 Жилищного Кодекса Российской Федерации на сегодняшний день граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, признаются гражданами, соответствующими следующим условиям:

1. отсутствие недвижимости в собственности или по социальному найму, то есть у заявителей нет квартиры или иного объекта для постоянно размещения;
2. уровень обеспечения жилплощадью в квартире ниже учетной нормы;
3. помещение не отвечает нормативным критериям, то есть является непригодным для проживания;
4. среди жильцов есть больной, чье заболевание включено в специальный федеральный реестр, а в квартире проживает несколько семей.

Согласно ч. 1 ст. 52 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса Российской Федерации нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются малоимущие граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

Решение о признании семьи нуждающейся в жилых помещениях принимает орган местного самоуправления в соответствии с учетной нормой площади жилого помещения, действующей на территории данного муниципального образования.

Для примера возьмем организацию предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в Московской области.

Согласно ст. 50 Жилищного кодекса Российской Федерации учетная норма площади жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления.

Основания и порядок признания семьи малоимущей регулируются Законом Московской области от 22.12.2017 № 231/2017-ОЗ «О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества,

находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» (далее - Закон Московской области).

Порядок ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, установлен Законом Московской области от 12.12.2005 № 260/2005-ОЗ «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма» (далее – Закон).

Согласно ч. 1 ст. 2.1. Закона с целью принятия на учет гражданин подает заявление о принятии на учет в орган местного самоуправления по месту своего жительства или через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ).

Таким образом, в целях постановки на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях гражданину необходимо обратиться с соответствующим заявлением в администрацию муниципального образования по месту жительства или МФЦ и представить документы, перечень которых установлен ст. 5 Закона Московской области и ст. 2.1. Закона.

В соответствии с ч. 2 ст. 52 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право малоимущие граждане, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях.

Малоимущими признаются граждане Российской Федерации, имеющие место жительства на территории Московской области, если размер доходов и стоимости имущества гражданина либо размер среднедушевого дохода семьи и стоимости имущества семьи ниже или равен величине порогового значения доходов и стоимости имущества (п. 1 ст. 4 Закона Московской области от 22.12.2017 № 231/2017-ОЗ «О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда»).

В соответствии с п. 2 ст. 4 Закона, гражданин с целью признания его малоимущим подает заявление в орган местного самоуправления по месту своего жительства или через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

Согласно ст. 52 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

На основании Закона Московской области от 12.12.2005 № 260/2005-ОЗ «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма» (далее – Закон) ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими должностными лицами.

Реализация жилых помещений во вновь строящихся домах осуществляется по договорам долевого участия, а именно за счет собственных средств граждан, заключивших вышеуказанные договоры с застройщиком. Администрация муниципального образования не является застройщиком и соответственно не получает жилые помещения в муниципальную собственность. Таким образом обеспечение жильём граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за счет средств муниципального жилищного фонда осуществляется крайне медленно.

Сроки предоставления органами местного самоуправления жилых помещений по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрены.

Согласно ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия их на учет. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат, а также гражданам, проживающим в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно.

Таким образом, в случае предоставления гражданином в орган местного самоуправления документов, подтверждающих его право на внеочередное обеспечение жильем, жилое помещение по договору социального найма предоставляется вне очереди.

Действующее законодательство Российской Федерации исключает возможность применения дифференцированного подхода к решению жилищного вопроса граждан с учетом конкретных обстоятельств, не регламентированных нормативными актами. Несоблюдение установленного порядка предоставления жилья повлечет нарушение конституционных прав граждан, вставших на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилья в более ранние сроки.

Жилые помещения в общежитиях отнесены к специализированному жилищному фонду, который представляет собой совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилфондов ([п. 2 ч. 3 ст. 19](#), [п. 2 ч. 1](#), [ч. 2 ст. 92](#) Жилищного кодекса Российской Федерации). Такие помещения предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Соответственно, договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения ([ч. 1 ст. 94](#), [ч. 2 ст. 105](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, у значительной части граждан, проживающих в жилых помещениях в общежитиях, трудовые отношения, на основании которых им было предоставлено право проживания в общежитиях, давно утрачено.

Граждане, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилфонда на условиях социального найма, вправе приобрести их, то есть приватизировать ([ст. 2](#) Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; [гл. 8](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Чтобы жилые помещения, использовавшиеся в качестве общежитий, можно было приватизировать, необходимо, чтобы они находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям/учреждениям, и были переданы в ведение органов местного самоуправления. В таком случае вне зависимости от даты их передачи в муниципальную собственность и даты предоставления гражданам применяются нормы жилищного законодательства о договоре социального найма, и, соответственно, такие помещения уже можно приватизировать на общих условиях ([ст. 7](#) Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ Федеральный

закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»; [ст. 2](#) Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Таким образом, допустима приватизация только бывших общежитий, переданных в ведение органов местного самоуправления, поскольку такая передача позволяет сохранить все жилищные права граждан, в том числе право на приватизацию жилых помещений ([ст. 18](#) Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Если общежитие передается предприятием в ведение органов местного самоуправления, но в муниципальную собственность не принято, гражданин не лишается права на приватизацию занимаемого им жилого помещения ([Определение](#) Верховного Суда РФ от 08.12.2015 № 4-КГ15-66).

В настоящее время в Московской области реализуются следующие программы, предусматривающие предоставление отдельным категориям граждан жилищных субсидий на приобретение и строительство жилья:

1. Подпрограмма «Социальная ипотека» (II этап) государственной программы Московской области «Жилище», направленная на улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан с использованием ипотечных жилищных кредитов (врачи, учителя, воспитатели, молодые ученые и уникальные специалисты, молодые тренеры).

2. Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» государственной программы Московской области «Жилище», направленная на оказание поддержки молодым семьям (возраст которых не превышает 35 лет) в решении жилищного вопроса путем предоставления социальных выплат.

3. Подпрограмма «Улучшение жилищных условий отдельных категорий многодетных семей» государственной программы Московской области «Жилище», направленная на оказание государственной поддержки в решении жилищного вопроса многодетным семьям, имеющим семь и более детей, а также семьям, в которых одновременно родились 3 и более детей.

4. Подпрограмма «Устойчивое развитие сельских территорий» государственной программы Московской области «Сельское хозяйство Подмосковья», направленная на оказание поддержки гражданам Российской Федерации, проживающим в сельской местности.

5. Подпрограмма «Семейная ипотека» государственной программы Московской области «Жилище», направленная на снижение процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту на 3 процентных пункта.

## **Приложение 7. Методика расчета каскадируемых на субъект целевых показателей проекта**

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, утвержденным Федеральным законом от 19.12.2004 № 188-ФЗ, к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления относятся вопросы жилищных отношений, в том числе предоставление жилья для нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Таким образом, декомпозиция целевого показателя «Доля граждан, обеспеченных социальным жильем, из общего числа нуждающихся в улучшении жилищных условий» на субъекты Российской Федерации будет рассчитываться и устанавливаться исходя из количества граждан, вставших на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, и возможности объемов строительства социального жилья с учетом наличия свободных земельных участков, обеспеченных социальной и инженерной инфраструктурой, в том или ином регионе.

Показатель «Объем социального жилищного строительства» будет декомпозирован на субъекты Российской Федерации исходя из возможности объемов строительства с учетом наличия свободных земельных участков, обеспеченных социальной и инженерной инфраструктурой, а также заявленных объемов строительства в рамках комплексного развития территорий в том или ином регионе.

Расчет показателя «Объем частных инвестиций, привлеченных в проекты строительства социального жилья» будет прямо пропорционален показателю «Объем социального жилищного строительства» умноженного на себестоимость строительства одного квадратного метра жилья в том или ином регионе и умноженном на коэффициент 0,5 исходя из допустимости, что на 1 бюджетный рубль необходимо привлечь 1 рубль из внебюджетных источников.

## **Приложение 8. Описание лучших практик решения проблем, на которые направлен проект**

Необходимость разработки новых направлений развития социальной жилищной политики с целью обеспечения доступным и комфортным жильем всех групп населения, дифференцированных по уровню дохода, обуславливает постоянное изучение исторических и действующих практик как Российской Федерации, так и зарубежных стран.

Относительно прежде действовавшей в нашей стране жилищной политики можно отметить следующее.

Во времена СССР граждане жили в арендованных квартирах. Собственником таких квартир было государство или предприятие. Малым исключением были ЖСК и частный сектор. Но и там было множество ограничений.

В основном было четыре возможности обзаведения жильем – получить государственную квартиру, построить дом, купить кооперативную квартиру и получить жилье от родителей по месту прописки.

Кооперативное строительство составляло всего 7-10% от требовавшегося в СССР, и естественно, все желающие приобрести жилье через кооперативы не могли, на вступление в них были огромные очереди. В начале 80х годов попытались улучшить положение – в рамках госпрограммы «Каждой семье – отдельную квартиру» было организовано около 100 000 жилищных кооперативов, однако в связи с последующей перестройкой и другими изменениями в стране, многие из них были достроены только уже к концу 90х, так что людям пришлось больше 10-и лет ждать получения своего жилья и зачастую серьезно доплачивать.

Кроме кооперативов, жилье строили сами жители. Особенно сильно индивидуальное строительство было развито в начале 50х годов. После войны в стране сложилось очень тяжелое положение с жилищным фондом, особенно в городах, подвергавшихся бомбежкам или входивших в зону военных действий. Жилищно-строительный комплекс был изначально не рассчитан на массовое строительство жилья, по этой причине, особенно в небольших городах, всем желающим семьям стали выдавать в аренду участки под постройку индивидуальных домов. Получить тогда такой участок было несложно, и это поощрялось.

Но уже в 60х годах, в связи с развитием государственного жилищного строительства, получить участок под индивидуальное строительство стало затруднительно, выдавались они большим семьям, заслуженным людям.

К началу 90х годов основной способ жилищного обустройства в СССР – получение жилья в аренду от государства или предприятия в порядке очереди.

Жилищная политика в СССР определяла жилье как важнейшее социальное благо, которое государство или предприятие-работодатель предоставляло бесплатно и распределяло в порядке жилищной очереди. Жилье являлось не товаром, а продуктом наделения, поскольку государственное регулирование всецело вытесняло рынок.

В структуре собственности на жилье доминировал государственный сектор: по состоянию на июнь 1990 г. доля государственного жилищного фонда составляла 67%. В действовавшем на тот период Жилищном кодексе РСФСР о социальном жилье ничего не упоминалось, поскольку при наличии высокой доли государственной собственности, исходя из современной терминологии, все жилье было только социальным.

Основной курс жилищной политики, проводимой государством в постсоветское время, был ориентирован на развитие рыночных механизмов регулирования жилищной сферы путем увеличения доли частного жилищного фонда.

В зарубежных странах накоплен значительный опыт решения жилищных проблем. В настоящее время в этих странах на воспроизводство жилищного фонда приходится в среднем 23--25% валовых инвестиций и от 20 до 25% личных накоплений граждан. Однако в последнее время наметилась тенденция к сокращению инвестиций в новое жилищное строительство. Это вызвано удовлетворенным спросом на жилье обеспеченной части населения. В ряде стран (Франция, Австрия, Швеция, Дания и др.) увеличиваются объемы государственного жилищного строительства и создаются системы государственных субсидий и льготных кредитов на покупку или строительство жилья. Это делается для того, чтобы удовлетворить жилищные потребности населения с низкими доходами.

Кроме того, во многих развитых странах происходит перераспределение инвестиций с нового строительства на реконструкцию и модернизацию жилищного фонда. При этом возрастает роль требований к качеству жилищного фонда. В связи с этим строительные и проектные фирмы практически во всех развитых странах активно изучают современные требования населения к удобству и уровню качества жилищ.

В зарубежных странах жилищное строительство осуществляется в основном за счет частных инвестиций. Доля государственного сектора в жилищном строительстве этих стран колеблется в пределах от 1,5-2% (США) до 5--18,5% (Италия,

Франция). За счет средств населения (собственных и заемных) строятся или покупаются индивидуальные или односемейные дома, а также квартиры в многосемейных домах.

Исходя из опыта стран, в которых жилищная проблема практически решена, можно определить следующие характерные черты функционирования жилищной сферы:

большая часть жилищного фонда города находится в частной или коллективной собственности, а городской жилищный фонд составляет лишь незначительную часть (10-15%);

заметная доля горожан является собственниками жилья, в котором они проживают, а остальные нанимают квартиры в частном или муниципальном фонде;

собственники жилья несут все расходы на его содержание, ремонт и восстановление и выплачивают страховые взносы и налоги на недвижимость;

оплата найма в частном фонде покрывает все затраты собственника жилья и прибыль домовладельца, а в муниципальном фонде - затраты муниципалитета (без прибыли);

ставки за наем жилья всех форм собственности во многих городах и странах регулируются муниципалитетом с помощью косвенных экономических и правовых рычагов;

субсидии на содержание жилья выплачиваются для ограниченной части нанимателей с низкими душевыми доходами;

работы по содержанию, ремонту, реконструкции и строительству жилья определяются собственником с учетом действующих норм и правил, принятых в данном городе (регионе) на договорной основе;

приобретение жилья в большинстве случаев осуществляется в кредит на длительный срок (10-25 лет);

используются разные формы кредитования, в том числе ипотечные кредиты под залог недвижимости;

уровень дохода большинства населения позволяет полностью оплачивать наем жилья или содержать его в качестве собственника, вносить первоначальный взнос на строительство и выплачивать соответствующие проценты;

строительство и сдача внаем жилья является прибыльной коммерческой сферой и потому привлекательны для частного капитала.

При преодолении количественного дефицита жилищ и снижении потребности в прямом и широкомасштабном государственном финансировании целенаправленное регулирование жилищной политики и стимулирование общественно значимых инициатив в сфере жилища не исчезло. Деятельность государства становится более избирательной и направленной, в первую очередь, на оказание помощи менее обеспеченным гражданам.

В мире существуют разные схемы строительства социального жилья. Например, в финансовом центре Канады — Торонто, столице провинции Онтарио, действует компания, которая полностью принадлежит местным властям. Она имеет в собственности около 30 тыс. квартир.

Квартиры разные, их сдают семьям, чей доход ниже определенного уровня: именно от него зависит размер арендной платы. И с ростом доходов того или иного съемщика его арендная плата нередко также подрастает.

Другой пример, Словения г. Изола. Проект жилого комплекса Izola Social Housing был удостоен первого приза на организованном жилищным фондом Словении конкурсе, целью которого было создание недорогого социального жилья для молодых семей. Требовалось спроектировать 30 квартир различных размеров: от небольших студий до апартаментов с 3 спальнями. Важным преимуществом всех этих квартир стало то, что несущими являются лишь внешние стены, поэтому внутренняя планировка всегда может изменяться вместе с потребностями жителей. Квартиры здесь были раскуплены задолго до окончания строительства.

Также среди опыта зарубежных стран можно отметить Испанию, где более 80% жителей страны – собственники недвижимости. По этому показателю Испания опережает все европейские государства. Менее 10% населения арендует квартиры, чаще всего арендаторами выступают семьи с детьми. Только 1% из них пользуется услугой предоставления социального жилья. Но это не значит, что квартиры от государства не пользуются популярностью. Просто большая часть пользователей программы предпочитает выкупать предоставленную жилплощадь, а не арендовать ее. Государственная программа VPP («публично защищенное жилье») предоставляет участникам субсидии и льготы на выкуп квартир. Перепродать социальную недвижимость нельзя – ее статус закрепляется на следующие 30 лет.

В отдельных регионах для молодых семей действует программа отсроченной покупки: социальный дом оформляется в аренду с обязательством выкупа в течение 15 лет.

В Германии главным способом решения «квартирного вопроса» для малообеспеченных стали так называемые «социальные квартиры». Возводятся такие многоквартирные здания за счет дешевых муниципальных кредитов или же полностью за счет государства. Традиция строительства частных домов социального назначения в Германии не прижилась.

В этой стране сильный рынок арендных предложений. Половина жителей Германии предпочитает не иметь собственного жилья. На такой выбор влияет «кочевой» образ жизни населения: граждане часто переезжают с места на место, арендуя временное жилье на небольшой срок.

В середине прошлого столетия Германия полностью решила вопрос с обеспечением малоимущих граждан социальным жильем. Стоит отметить, что ни один из участников программы не получил квартиру бесплатно – каждому была назначена своя плата. Если человек не мог заплатить деньгами, ему предлагалось трудоустроиться на социальные работы или взять на себя определенные обязательства по дому.

В Нидерландах рынок недвижимости поделен пополам: половина объектов находится в собственности граждан, другая половина принадлежит государству и сдается в аренду. Субсидии на съем квартиры рассчитываются индивидуально, с учетом доходов каждого. Несмотря на высокий процент государственного жилья в стране наблюдается недостаток арендных предложений. Спрос на съемные квартиры повышается с притоком приезжих рабочих и студентов. Вопрос с обеспечением жильем этого слоя населения решается сейчас с помощью архитектурного решения под названием Spacebox. Этот тип здания представляет собой конструктор из блоков-квартир. Блоки поступают на строительную площадку уже полностью готовыми к проживанию. Их составляют в три яруса, один на другой. Остается только провести коммуникации.

В Великобритании доступным жильем социального назначения становится объект недвижимости, стоимость которого не превышает 3-4 среднегодовых заработка обычного жителя страны.

Среднегодовая заработная плата определяется отдельно для каждого региона и города страны, так как зарплаты жителей Лондона обычно несколько выше доходов обитателей сельской местности и небольших населенных пунктов, впрочем, и стоимость квартир здесь одна из самых высоких в мире.

В первую очередь претендовать на такое доступное жилье могут работники социальной сферы страны: пожарные, сотрудники полиции, спасатели, учителя,

врачи и воспитатели. Однако принять участие в государственной программе «Доступное жилье» могут и пенсионеры, инвалиды, просто малоимущие граждане.

Еще одна особенность британской программы по обеспечению граждан жильем — аренда квартир или домов не получила популярность, большая часть жителей предпочитает стать собственником, пусть небольшого, но полностью принадлежащего им жилья.

В связи с этим Жилищная корпорация (государственное учреждение, контролирующее выполнение программы предоставления жилья малообеспеченным гражданам) предлагает несколько схем, по которым семьи могут стать владельцами муниципальных квартир или домов.

В частности, действует программа «Купи дом», по условиям которой покупатель на 75% стоимости жилья, приобретаемого как на вторичном, так и первичном рынке, получает кредит на вполне приемлемых условиях, а 25% оплачивает государство.

Программа «Право выкупа», согласно которой проживающий на социальной жилплощади человек может через 2 года выкупить квартиру или дом со значительной скидкой, выплачивая стоимость постепенно. Причем, чтобы стать владельцем муниципальной недвижимости не обязательно работать в социальной сфере. Именно по этой программе только за последние 10 лет владельцами собственных квартир стали свыше 1,6 миллиона британских семей.

Среднестатистическая социальная квартира во Франции — это порядка 80 квадратных метров, где проживает семья из 3-4 человек. Чаще всего такие квартиры возводят на окраинах городов, в так называемых рабочих районах.

Из-за того, что стать участником государственной программы может стать согласно ее условиям очень большое число граждан, то часто молодым французам приходится ожидать очереди на доступную квартиру 5-6 лет. Часто молодежь записывается в очередь на получение социального жилья сразу после окончания института (а иногда и раньше). Стоит учитывать, что приоритет в получении квартиры имеют бездомные, многодетные семьи и беженцы из других стран.

В Сингапуре данный показатель еще выше — получить социальное жилье может практически каждый житель города, чей возраст превысил 21 год, а доход не превышает установленную сумму. Причем величина дохода меняется в зависимости от того, желает ли житель Сингапура стать владельцем 2, 3, 4 или 5 комнатной квартиры. Благодаря такой доступности программы в социальных квартирах проживает порядка 85% населения мегаполиса.

В Швеции в ходе реализации программы «Миллионное жилье» в течение 10 лет было построено порядка 1 миллиона новых жилищ, причем половину из них составляли частные дома, рассчитанные на проживание 1 семьи. Они выполнили основную задачу — социальное жилье помогло решить проблему обеспечения квартирами и домами выходцев из сельских районов страны, приезжавших в города в поисках работы.

Социальное жилье в Дании представлено объектами, находящимися в собственности некоммерческих жилищных ассоциаций (20% совокупного жилого фонда), и очень немногочисленными государственными объектами (около 2%), которые преимущественно используются как маневренный фонд.

Социальное жилье в Дании не является синонимом доступного жилья, особенно в Копенгагене, где высокая стоимость строительства определяется ценой земли. Власти Копенгагена разрабатывает схемы возможного привлечения в социальный сектор частных застройщиков и введения рыночного ценообразования. С 1994 года решение о строительстве нового социального жилья принимают местные власти, для которых более приоритетным является строительство не столько социального жилья, сколько жилья для особых нужд, например, для пожилых людей или инвалидов (на такое жилье приходится более 50% нового социального строительства).

Городской совет Барселоны и правительство Нью-Йорка организовали конкурс по разработке решения по использованию инновационных инструментов и технологий, чтобы сделать жилье более доступным. Задача требует сокращения сроков проекта, снижения затрат и продвижения более чистой и устойчивой энергии. Эти приоритеты снизят стоимость строительства в густонаселенных городских районах и сделают жилье более доступным для всех граждан. Конкретные технологии, которые могут помочь в достижении этих целей, включают в себя: выездную сборку; альтернативные строительные материалы; информационное моделирование зданий; виртуальную и дополненную реальность; автономных дронов; учет ресурсов и анализ материальных потоков; 3D-печать; умные устройства и мобильные решения. Победитель конкурса получит грант в размере до \$20 тыс. для демонстрации своего решения на соответствующих объектах в Барселоне и / или Нью-Йорке. Дальнейшие возможности внедрения будут изучены через партнерство с застройщиком доступного жилья.

В Российской Федерации в настоящее время социальная жилищная политика получила развитие в 2014 г. за счет принятия Федерального закона от 21 июля

2014 г. № 17-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». Данный федеральный закон стал прямым следствием Указа Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», который предусматривал создание доступного арендного жилья путем развития жилищного фонда на некоммерческой основе. Появился новый способ распоряжаться жилыми помещениями социального использования – договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Вслед за введением на законодательном уровне нового формата социального жилья в некоторых городах стали реализовываться проекты строительства наемных домов для некоммерческого использования. Такие проекты реализовывались в Санкт-Петербурге, Ханты-Мансийском автономном округе (ХМАО), Амурской области, Хабаровской крае, Кемеровской области и других регионах.

Например, первым примером стали два наемных дома в г. Санкт-Петербурге, построенных в 2016 году. Проекты реализованы Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга». Новые многоквартирные дома находятся в государственной собственности и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости как «наемные дома социального использования». Максимальный размер платы за наем регламентируется Правительством Санкт-Петербурга и дифференцируется в зависимости от района города и этажности. Плата за наем в указанных наемных домах соответствует законодательному требованию – она ниже законодательно установленного максимального размера и, соответственно, ниже рыночного уровня.

В ХМАО в целях удержания востребованных специалистов проекты развития рынка доступного арендного жилья стартовали еще в 2012 г. На текущий момент реализовано пять проектов наемных домов за счет средств АО «Ипотечное агентство Югры», созданное правительством региона.

В Амурской области доступная аренда для работников бюджетной сферы развивалась также до принятия правок в жилищное законодательство. В первую очередь этому способствовало строительство крупнейшего газоперерабатывающего завода, в связи с чем возникла необходимость в поднятии общего социально-

экономического уровня развития региона с целью привлечения профильных специалистов.

Первым городом, где был построен арендный дом для работников бюджетной сферы, стал г. Свободный. Дом на 27 квартир был построен в 2013 году за счет средств АО «Амурское ипотечное агентство», стоимость строительства составила 57 млн рублей. С проживающими заключили договор коммерческой аренды на три года с правом пролонгации, согласно которому плата за наем однокомнатной квартиры составит 4 000 рублей, двухкомнатной 8 000 рублей, трехкомнатной – 12 000 рублей. При этом 80% суммы за наем компенсируются за счет средств местного бюджета при условии полной месячной оплаты. В случае увольнения из бюджетной сферы проживающий обязан освободить жилье. За счет использования при строительстве дома энергосберегающих технологий, коммунальные услуги дешевле на 30%. Также аналогичные проекты были реализованы в г. Белогорске и г. Благовещенске.

Наряду с развитием наемных домов в городах также имеются примеры строительства такого жилья и в сельских поселениях. В Хабаровском крае в с. Датте построен дом в 2017 г. на 4 квартиры. Стоимость аренды составляет 6,54 рублей за кв. метр, площадь квартир – 40 и 60 кв. метров. В с. Чумикане наемный дом также был построен в 2017 г., количество квартир – две, плата за наем составляет в районе 3 000 рублей.

Исходя из выше перечисленных примеров, можно сделать вывод о том, что все проекты финансировались только за счет бюджетов различных уровней государственной власти. Более того, реализованные проекты не являются массовыми. Частные инвестиции в строительство наемных домов не привлекались, что связано с низкой заинтересованностью частных инвесторов.

Таким образом, проработка дополнительных механизмов взаимодействия государства и бизнеса будет способствовать увеличению социального жилищного фонда и обеспечению доступным и комфортным жильем всех групп населения.

## Приложение 9. Описание лучших зарубежных практик финансового обеспечения реализации проектов строительства социального жилья

Зарубежный опыт достижения достаточно высокого уровня удовлетворения жилищных потребностей, а также решения ряда социальных проблем в области оказания помощи малоимущим слоям населения по приобретению и найму жилья, свидетельствует об эффективности использованных в этих странах форм, методов и механизмов при решении «жилищной проблемы».

Успешность проводимых программ за рубежом связана с применением различных моделей финансирования строительства и развития социального жилья.

В целом, методы стимулирования государством развития рынка социального жилья за рубежом сводятся к следующим:

льготы на приобретение земельных участков для строительства социального жилья;

налоговые льготы;

субсидирование процентной ставки по долгосрочным кредитам в коммерческих банках;

предоставление кредитов на льготных условиях в государственных банках;

предоставление грантов на строительство социального жилья;

субсидирование посредством выпуска ценных бумаг, освобожденных от налогообложения;

субсидии на эксплуатацию жилья, покрывающие разницу между квартплатой и фактическими расходами по его эксплуатации;

субсидии на ремонт и обновление старых домов.

Примеры зарубежных практик финансового обеспечения проектов по жилищному обеспечению населения представлены в таблице.

Таблица

Механизмы финансирования строительства социального жилья за рубежом

Страна	Механизмы финансирования
Франция	Правительством устанавливается минимальная доля социального жилья в общем фонде на уровне

	<p>20%. Проекты строительства реализуются на основе подрядных соглашений между государством и застройщиками.</p> <p>Методы государственной поддержки: субсидии по возмещению затрат при реконструкции социального жилья; кредиты по льготной кредитной ставке в национальном банке; налоговые льготы; приобретение земельных участков на льготных условиях.</p>
Великобритания	<p>Строительство социального жилья на основе государственно - частного партнерства.</p> <p>Методы государственной поддержки: субсидии государства; налоговые льготы; долгосрочные инвестиции возвращаются частному лицу за счет средств, полученных от сдачи жилья в аренду.</p>
Германия	<p>Строительство социального жилья на основе государственно- частного партнерства</p> <p>Методы государственной поддержки: государством создается орган жилищного кредитования, который кредитует застройщиков по льготной ставке; выдача беспроцентных ссуд; выделение субсидий до 25% от стоимости проекта</p>
Австрия	<p>Строительство социального жилья на основе государственно- частного партнерства. Собственником социального жилья являются муниципалитеты и некоммерческие жилищные ассоциации.</p> <p>Методы государственной поддержки: предоставление долгосрочных кредитов по ставке 1%, которые покрывают 35-40% стоимости проекта; государственные гранты на строительство социального жилья; субсидирование процентных ставок по кредитам.</p>

США	<p>Правительством реализуются федеральные программы, к которым относятся следующие три типа программ:</p> <p>жилищная помощь в виде различных мер по улучшению жилищных условий для семей с низкими доходами и снижения себестоимости жилья для таких семей (субсидирование частных застройщиков на строительство нового жилья для семей с низкими доходами и по найму ими такого жилья);</p> <p>поддержка усилий местных администраций по улучшению качества жилья и оживлению заброшенных микрорайонов (при предоставлении жилья семьям с низкими доходами покрывается разница между уплачиваемой жильцами фактической квартплатой и рыночной арендной платой);</p> <p>государственная политика ограничения максимальной квартплаты (субсидия, получаемая семьей с низкими доходами посредством жилищного ваучера, покрывает разницу между фактической квартплатой и 30% дохода семьи, которые она платит за наем жилья).</p>
Дания	<p>Социальное жилье в Дании представлено, в основном, объектами, находящимися в собственности некоммерческих жилищных ассоциаций.</p> <p>Большая часть затрат на строительство социального жилья (более 80%) финансируется за счет ипотеки. Муниципалитет платит вперед определенную часть стоимости строительства в форме беспроцентного займа. Еще часть покрывается депозитами жильцов. Муниципалитет дает гарантию на оставшуюся часть ипотеки, составляющую более 65% начальных расходов на строительство.</p> <p>В соответствии с законом социальное жилье должно сдаваться по ставкам на уровне затрат (исторически</p>

	<p>сложившемся); ставки не подчиняются изменениям рыночной конъюнктуры</p> <p>Муниципалитеты имеют право распределять очередникам как минимум 25% свободных жилых объектов, принадлежащих жилищным ассоциациям. Кроме того, муниципалитеты занимаются распределением для тех, кто нуждается в специальном жилье, - пожилых очередников и инвалидов. Около 90% частным образом арендуемых жилищ находится в муниципалитетах, в которых контролируется уровень арендных ставок</p>
Южная Корея	<p>В ходе программы нежилые здания будут реконструированы под общественное социальное жилье для молодых. Проекты новых домов содержат общие общественные зоны (кухня, комната отдыха, душ и туалет) и жилые комнаты. Цена аренды квартиры в таком новом здании будет на 20% ниже стандартной арендной ставки для каждого района. В проект войдут здания, которые построены 15 лет назад и ранее. До 90% от стоимости проекта может быть обеспечено заемным финансированием, ставка – 3%. 80% расходов по проекту покрывает городская администрация.</p>

В Российской Федерации общая система финансирования на текущий момент в целом ориентирована на выделение субсидий отдельным категориям граждан на приобретение жилья на открытом рынке, а также поддержку на оплату ипотечного кредита.

Анализ зарубежного опыта свидетельствует о возможности развития рынка социального жилья посредством привлечения в данную сферу частных партнеров с возможностью заключения соглашений о государственно-частном партнерстве, кредитных средств коммерческих банков, средств институциональных инвесторов, а также привлечения коллективных инвестиций.

Также полагаем, что целесообразно рассмотреть альтернативные способы государственного участия в проектах по строительству социального жилья для возможности их комбинации в конкретных инвестиционных проектах (например, налоговые льготы).

Модели ГЧП и МЧП, обеспечивающие участие частного капитала в строительстве социального жилья, откроют возможности для новых инвестиционных проектов в области жилищного строительства и могут стать мощным инструментом социальной жилищной политики.

## **Приложение 10. Опыт решения жилищных вопросов граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в Республике Казахстан (по результатам зарубежной стажировки)**

Зарубежная стажировка в Республике Казахстан расширила горизонты возможности реализации нашего проекта в Российской Федерации. Вот некоторые позиции реализации направления арендного жилья в РК.

Арендовать жилье без права выкупа могут граждане из социально-уязвимых слоев населения, находящиеся в списках очередников на жилье. В случае аренды без права выкупа, доход нуждающихся в жилых помещениях не должен превышать одного прожиточного минимума на одного члена семьи. При этом у участников не должно быть в наличии собственного жилья. При получении такого вида жилья с очередниками заключают договор найма на 5 лет, который можно продлевать каждые последующие 5 лет, и так всю жизнь.

Строительство арендного жилья без права выкупа осуществляется за счет государственных инвестиций.

Кроме того, действует отдельная программа арендного жилья без права выкупа для молодежи. Данная программа имеет свои специфические требования и ограничения: возраст участников должен быть менее 29 лет, действует только в мегаполисах страны, участники должны получать минимум 40 минимальных размеров оплаты труда за последние полгода, в течение последних двух лет не должно быть другого жилья в наличии у участника программы, их супругов или детей, наличие регистрации в городах участников в течение минимум двух лет, минимум среднее образование и наличие официального трудоустройства. При этом учитываются и другие критерии (брак, наличие детей, вид деятельности и так далее), которые оцениваются по балльной системе. Но в отличие от программы для уязвимых слоев, арендное жилье работающей молодежи выдается максимум на пять лет. В течение этого периода предполагается, что участники должны самостоятельно накопить деньги на покупку жилья через ипотечные программы.

Надо отметить, что жилищная политика Российской Федерации и Республики Казахстан практически идентичны в силу единого родителя Союза Советских Социалистических республик.

Россия еще в самом начале пути развития арендного жилья, но этот способ представляется одним из самых реальных и результативных при обеспечении нуждающихся жилыми помещениями.

На сегодняшний день рынок аренды жилья не прозрачен, порядок определения цены аренды основан на рыночной стоимости, что не позволяет решить свои

жилищные проблемы нуждающимся. Но в тоже время государство взяло на себя обязательства по обеспечению жильем определенную категорию граждан, включив их в очередь. Как было сказано выше срок ожидания получения жилого помещения не всегда совпадает с жизненным циклом человека. Поэтому механизм предоставления арендного жилья представляется альтернативным предоставлению социального жилья. Это своего рода договор между государством и гражданином о предоставлении жилого помещения в аренду с решением вопроса нуждаемости.

Предлагается субъектами получения жилых помещений в порядке аренды определить малоимущих граждан, состоящих на соответствующем учете; граждан осуществляющих профессиональную деятельность в социальной сфере; работающая молодежь.

Строительство арендного жилья возможно осуществлять как за счет государственных/муниципальных, так и частных денежных средств. Кроме того, необходимо использовать жилые помещения которые сегодня находятся в «серой зоне» аренды жилых помещений.

Разработчики

слушатели программы:

Герих Светлана Алексеевна

Григорян Сергей Рафаэльевич

Кудряшов Виктор Владиславович

Кузнецов Алексей Владимирович

Максимов Андрей Геннадьевич