

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:

ПРОЕКТНАЯ ИНИЦИАТИВА
«МОЕ ПЕРВОЕ ЖИЛЬЕ»

Разработчики, слушатели программы:

Баширова Диляра Маратовна

Директор по закупкам АО «ДОМ.РФ»

Булгакова Олеся Григорьевна

Советник генерального ГК - Фонда содействия реформированию ЖКХ

Ерохин Михаил Андреевич

Директор Департамента экономического развития Брянской области

Козупица Сергей Андреевич

Министр строительства Красноярского края

Кухарук Руслан Николаевич

Глава города Тюмени

Полухин Александр Валерьевич

Заместитель председателя Правительства Оренбургской области – министр строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области

Тимошина Анжела Николаевна

Заместитель директора Департамента спорта высших достижений Минспорта России

Шафиков Ильдар Маратович

Помощник председателя совета директоров ООО «СНЭМА-СЕРВИС»

Москва, 2021

Оглавление

1. Обоснование темы проектной инициативы	3
2. Показатели общественно-значимых результатов (задач) национальных/федеральных проектов на достижение которых направлена проектная инициатива	5
3. Анализ проблемного поля проекта	7
4. Результаты, контрольные точки и мероприятия по реализации проектной инициативы по каждому общественно-значимому результату (задаче)	23
5. Описание механизмов реализации проектов	33
6. Финансовое обеспечение реализации проекта	46
7. Участники проекта	48
8. Заинтересованные стороны проекта	51
9. Риски проекта и меры реагирования	53
10. Описание лучших практик решения проблем, на которые направлена проектная инициатива (российские и зарубежные), и оценка их применимости.	55
11. Описание механизма финансирования реализации проектной инициативы, в том числе за счет ГЧП и иных внебюджетных источников.	60
12. Механизмы информационного сопровождения проекта.	62

1. Обоснование темы проектной инициативы

Проект «Мое первое жилье» (далее – Проект) предполагает обеспечение доступным арендным жильем молодежи, которая является студентами высших и средне-специальных учебных заведений в возрасте от 18 до 35 лет, с возможностью накопления первоначального взноса и приобретения в дальнейшем арендуемого жилья в собственность.

Реализация Проекта позволит обеспечить достижение национальной цели развития Российской Федерации «улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно в 2024 году», предусмотренной Указом Президента Российской Федерации В.В. Путина от 7 мая 2018 г. N 204, при условии устойчивого роста реальных доходов граждан, обеспечения темпов экономического роста выше мировых при сохранении макроэкономической ситуации, в том числе инфляции на уровне, не превышающем 4%.

Молодые люди, находясь уже на стадии обучения, смогут улучшить свои жилищные условия, что может способствовать более раннему созданию семьи и рождению детей, тем самым возможен комплексный эффект от реализации проекта.

Целью национального проекта «Жилье и городская среда» в том числе является:

«Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год».

Проектом предусматривается жилищное строительство, которое в последствие планируется сдавать в аренду молодым людям, соответственно синхронизируется с целью национального проекта «Жилье и городская среда».

Целью федерального проекта «Жилье» является также «Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год» в том числе за счет реализации мероприятий, осуществляемых федеральными органами власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, по оказанию гражданам поддержки в улучшении жилищных условий.

Целевые показатели национального проекта «Объем ввода в многоквартирных жилых домах в год, млн. кв. метров» и «Объем строительства многоквартирных жилых домов, профинансированный за счет ипотечного

кредитования в год, млн. кв. метров» и целевые показатели федерального проекта «Жилье» соответствуют предлагаемым показателям Проекта.

Указанные мероприятия предусмотрены подпрограммой 1 «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – государственная программа).

Целью № 1 государственной программы и подпрограммы 1 также является увеличение годового объема ввода жилья до 120 млн. кв. метров в 2024 году.

Требуется внесение изменений в целевой показатель государственной программы «Количество семей граждан, обеспеченных жильем», дополнив его категорией «молодые люди».

Ведомственная целевая программа «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» направлена на реализацию указанных стратегических приоритетов государственной политики и достижение цели государственной программы.

Целью ведомственной целевой программы, в том числе является:

Оказание государственной поддержки в обеспечении жильем 267,13 тыс. семей граждан.

Дополнительная государственная поддержка планируется при реализации Проекта для 596 тыс. молодых людей.

В связи с этим потребуются корректировка данного показателя и ожидаемых результатов реализации ведомственной целевой программы.

Перечень и описание программных мероприятий ведомственной целевой программы требуется дополнить мероприятием 23 «Обеспечение жильем молодых людей».

В том числе для реализации данного мероприятия необходимо утвердить:

Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование расходных обязательств субъектов Российской Федерации на предоставление субсидий на обеспечение жильем молодых людей;

Правила предоставления молодым людям арендных платежей в целях обеспечения их жильем и накопления первоначального взноса для предоставления ипотеки.

2. Показатели общественно-значимых результатов (задач) национальных/федеральных проектов, на достижение которых направлена проектная инициатива

Цель реализации проектной инициативы «Мое первое жилье» – обеспечить достижение действующих значений показателей общественно-значимых результатов (задач) существующего национального проекта «Жилье и городская среда», федеральных проектов «Жилье» и «Ипотека».

Общественно-значимый результат национального проекта «Жилье и городская среда», на достижение которого направлена проектная инициатива – «Не менее 5 млн. семей улучшают жилищные условия ежегодно к 2030 году».

Показатели вышеуказанного общественно-значимого результата, на достижение которого направлена проектная инициатива:

1. количество семей, улучшивших жилищные условия;
2. объем жилищного строительства, млн. кв. м в год.

Реализация проектной инициативы «Мое первое жилье» так же направлена на достижение следующих показателей задач федеральных проектов «Жилье» и «Ипотека»:

1. объем ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам-резидентам за год, трлн. руб.;
2. градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот АО «ДОМ.РФ»;
3. градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства.

Значения вышеуказанных показателей представлены в таблице 1.

Реализация проектной инициативы «Моё первое жильё» предполагается в форме пилотного проекта с последующим внесением дополнительных мероприятий в Национальный проект «Жилье и городская среда» (федеральных проектов «Жилье» и «Ипотека»).

Итогом реализации проектной инициативы будет являться улучшение жилищных условий не менее 596 тыс. молодых людей к 2030 году.

Таблица 1. Значения показателей национального проекта «Жилье и городская среда», на которые влияет реализация проектной инициативы «Моё первое жильё».

№ п/п	Показатели национального проекта	Период, год				
		2022	2023	2024	2025	2030
1	Не менее 5 млн. семей улучшают жилищные условия ежегодно к 2030 году (ОЗР)					
1.1	Объем жилищного строительства, млн. кв. м. в год (показатель ОЗР)	80,00	85,00	90,00	91,00	120,00
1.2	Количество семей, улучшивших жилищные условия, млн. семей (показатель ОЗР)	3,60	3,70	4,20	4,30	5,00
1.3	Объем ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам-резидентам за год, трлн. руб.	4,00	4,20	4,60	5,00	7,70
2	Донастройка механизма вовлечения в оборот земель, включая использование инструментов АО «ДОМ.РФ», упрощение процедур и использования договоров застройки и комплексного развития территорий (ЗАДАЧА)					
2.1	Градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот АО «ДОМ.РФ», млн. кв. м. (показатель ЗАДАЧИ)	17,90	18,10	18,40	18,60	29,90
2.2	Градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного Строительства, млн. кв. м. (показатель ЗАДАЧИ)	184,30	190,00	191,90	18,60	266,00

3. Анализ проблемного поля проекта

Проведена ретроспектива бывших и действовавших жилищных программ мер поддержки в целях обеспечения жильем в России с целью определения необходимости внедрения проектной инициативы «Мое первое жилье». Проведен анализ мер поддержки в разрезе: целевой аудитории проекта, сектора рынка недвижимости, сроков реализации, ключевых показателей. Проанализированы сильные и слабые стороны проектов, риски недостижения показателей.

Основной программой данной сферы является государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» (постановление Правительства РФ от 30.12.2017 №1710).

Основные характеристики:

Сроки реализации - 2018-2025 годы.

Она уже включает в себя несколько подпрограмм и проектов:

- выплаты молодым семьям на улучшение жилищных условий;
- переселение граждан из ветхого и аварийного жилья;
- мероприятия по поддержке вынужденных переселенцев, пострадавших от аварии на Чернобыльской АЭС и т.д.

Оценка эффективности программы за 2019 год:

- цели и задачи госпрограммы не в полной мере соответствуют целям и задачам документов стратегического планирования;

- низкое кассовое исполнение расходов ФБ (89,6 % (195 093,4 млн. рублей)), в т.ч. по подпрограмме «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России» недовыполнение составило 6,4 %, в 2018 году – 11,9 %;

- низкий уровень выполнения показателей (67,2 % при увеличении сводной бюджетной росписью бюджетных ассигнований на 13,9 %), в т.ч. по подпрограмме «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России» составило 65,9 % при увеличении показателей сводной бюджетной росписи на 20,5 % по сравнению с утвержденными в программе.

Кроме государственной программы, широко распространены меры поддержки в виде финансовых продуктов и проектов:

1. «Семейная ипотека» – под 6 %.

Условия:

- в семье двое детей, и, хотя бы один из них родился после 1 января 2018 года;
- в семье, где появился на свет ребенок-инвалид до конца 2022 года.

Сама жилищная программа «Семейная ипотека» рассчитана до 1 марта 2023 года для семей с 2 и более детьми и до конца 2027 года для семей с ребенком-инвалидом.

Максимальный срок ипотеки - 30 лет;

Собственный взнос заемщика - не меньше 20% от стоимости квартиры.

Купить можно жилье на первичном рынке у юридического лица, строящиеся квадратные метры по договору долевого участия или дом с земельным участком.

Максимальная сумма кредита – 6 млн рублей.

Исключение составляют Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградские области, где верхняя планка установлена на уровне 12 млн.

Особые условия программы предусмотрены для жителей Дальневосточного федерального округа. Там ставка будет еще ниже – не больше 5%. А купить можно и жилье на вторичном рынке, но только на селе.

Минусы программы: ограниченность в доступности, в т.ч.:

- по составу семьи;
- платежеспособности и кредитоспособности;
- первоначальный взнос;
- ограничен лимит денежных средств в зависимости от региона;
- по приобретаемому жилью за исключением ДФО.

2. «Сельская ипотека» - от 0,1 до 3%

Самые низкие проценты могут получить те, кто решил перебраться в деревню. Всего 3%, причем это максимум.

Первоначальный взнос из собственных денег может - 10%.

Средства можно направить - на покупку квартиры, дома (первичное, вторичное жильё), земли и строительства на ней дома, ремонта и благоустройства дома.

Главное условие - приобретаемое жилье должно находиться в сельской местности.

Исключение - жилье в Москве, Санкт-Петербурге или Московской области.

Максимальный объем кредитования - 5 млн рублей для Ленинградской области и Дальневосточного федерального округа. Для остальных регионов – 3 млн.руб.

Минусы программы: ограниченность в доступности, в т.ч.:

- длительная процедура оформления займа (необходимость согласования с Минсельхозом России каждого клиента, согласование кредитуемых объектов с местными властями на предмет соответствия критериям и т.д.);

- территория, в границах которой приобретается объект недвижимости;
- платежеспособности и кредитоспособности;
- ограничен лимит денежных средств в зависимости от региона;
- первоначальный взнос.

3. «Молодая семья»

Условия:

Молодая семья получает субсидию на оплату части стоимости квартиры.

Семья без детей – 30% от расчётной стоимости

В семье хотя бы 1 ребёнок – 35% от расчётной стоимости

Сумму считают не от цены квартиры по договору, а от расчётной стоимости.

Норматив стоимости квадратного метра для расчета субсидии устанавливает муниципальное образование. Если жилье стоит дороже, разницу нужно доплачивать самим.

Расчетная площадь зависит от количества членов семьи. Для семьи из двух человек заплатят из расчета 42 м², если в семье три человека или больше, то для расчета субсидии учтут по 18 м² на каждого.

Требования к участникам Программы:

- обоим супругам не больше 35 лет.
- наличие детей не обязательно, но, если они есть, субсидия будет больше.
- семья должна нуждаться в улучшении жилищных условий. Это значит, что ни у одного из супругов нет своего жилья. Если семья живет в аварийном доме или на одного человека приходится площадь меньше установленной социальной нормы (может быть разной в разных городах, к примеру, в Москве – 10 кв. м.), она может рассчитывать на помощь.

- семья должна иметь доход, который позволит выплачивать ипотеку.

Минусы программы:

- недостаточно средств для покрытия потребностей всех желающих;
- субсидии выдаются в порядке очередности;
- долгое ожидание (год, и два, и больше). Если за это время кому-то из супругов исполнится 36 лет, претендовать на помощь пара уже не сможет.

4. «Льготная ипотека» под 6,5%

Краткая сводка по программе льготной ипотеки:

- для всех граждан РФ;
- можно оформить до 1 июля 2021 года включительно;
- действует только для квартир в новостройках;
- официальная ставка — 6,5% на весь срок кредита;
- максимальный размер кредита — 6 или 12 млн рублей в зависимости от региона (верхняя планка для жилья - в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях – квартира за 8 млн рублей. Для других регионов максимальная сумма – 3 млн. руб.).
- первоначальный взнос от 15%;
- срок кредита — от 1 до 30 лет.
- Окончательно решение о предоставлении кредита принимает банк.

Минусы программы: ограниченность в доступности, в т.ч.:

- по приобретаемому жилью (первичный рынок);
- приобретение жилья только у юридических лиц;
- ограничен лимит денежных средств в зависимости от региона;
- краткосрочность программы;
- - первоначальный взнос.

5. «Погашение ипотеки для многодетных семей»

Объём финансирования - до 450 тысяч рублей.

Условия:

- семьи с тремя или больше детьми;
- третий или последующий ребенок в семье должен появиться на свет в период с 1 января 2019-го по 31 декабря 2022-го (неважно, сколько лет старшему ребенку);
- у семьи уже должен быть оформлен ипотечный кредит, причем крайний срок для этой процедуры в правилах программы обозначен четко – 1 июля 2023 года;
- деньги на руки родителям не перечисляются: государственная компания ДОМ.РФ переведет их кредитору в счет погашения долга;
- если остаток по кредиту меньше этой суммы, оплачивается только остаток.

Минусы программы:

- льгота не предоставляется автоматически (для получения выплаты нужно собирать документы и обращаться в банк);

- выплата предоставляется только один раз, а в случае наличия остатка его нельзя использовать в будущем;

- краткосрочность программы.

6. «Дальневосточная ипотека» под 2%

Условия:

Программа рассчитана на желающих перебраться на Дальний Восток и жителей ДФО.

Участники программы:

- молодые семьям, где обоим супругам не больше 35 лет включительно или людям того же возраста без штампа в паспорте, но с несовершеннолетним ребенком;

- также имеют право на льготный кредит участники программы «Дальневосточный гектар».

Приобретаемая недвижимость:

- новое жилье в городской местности;

- на вторичном рынке – только на территории сельской местности.

Первоначальный взнос - 20% стоимости приобретаемого жилья.

Максимальный размер займа – 6 млн рублей.

Минусы программы: ограниченность в доступности, в т.ч.:

- участники программы обязаны зарегистрироваться в приобретаемом жилье;

- необоснованное повышение стоимости 1 кв.м жилья в ДФО;

- возможность участия в данной программе один раз, как заемщику, так и созаемщику.

7. «Военная ипотека»

Участники - семьи военнослужащих.

Условия - накопительно-ипотечная система.

Военнослужащим открывается специальный счет, куда государство ежегодно переводит определенную сумму.

В 2020-м это - 288 410 рублей. Каждый год сумму пересчитывают, исходя из инфляции. Через три года службы человек может использовать эти деньги в

качестве первоначального взноса по ипотеке. Причем пока он остается военнослужащим, платить по кредиту будет государство.

Минусы программы: ограниченность в доступности, в т.ч.:

- по приобретаемому жилью (исключительно вторичный либо в сданной в эксплуатацию новостройки);

- «привязка» военного к месту службы на весь период выплаты кредита;

- ограниченная максимальная сумма кредита (до 2 млн. рублей);

- длительная процедура оформления займа (необходимость согласования с Минобороны России).

8. «Жилье для российской семьи»

Рассчитана на период с 2014 по 2017 гг., включительно, но продлена до 2020.

Субъекты Федерации - участники одобряются Минстрой РФ

Финансируется застройщик

Доступно в предложении жильё эконом-класса (max стоимость 35,0 тыс. руб. за 1 кв.м. и не более 80% от средней стоимости аналог. типа в населенном пункте (225-ФЗ)

Первичное жильё (новостройка)

1. Возрасте 25-40 лет

2. Собственники жилья площадью 18 кв.м. и менее.

3. Совокупная величина дохода и стоимости имущества семьи должна быть меньше предельного значения, определенного в субъекте.

4. Проживающие в аварийном жильё, подлежащ. сносу.

5. Наличие 2 и более детей, получатели мат.капитала.

6. Наличие 3 и более несовершеннолетних детей.

7. Ветераны боевых действий.

8. Инвалиды и имеющие детей – инвалидов.

9. Иные категории, установленные на региональном уровне (пост.Правительства РФ 1099 от 25.10.2012).

- льгота предоставляется 1 раз

- недвижимость по заявленной в программе стоимости часто находится в удалении от города с неразвитой инфраструктурой

- недостаточное финансирование программы

- во многих регионах подпрограмма «ЖРС» считается завершённой (на 2020 год участники 70 субъектов).

9. Предоставление молодым ученым социальных выплат на приобретение жилых помещений.

Выдача сертификатов осуществляется Министерством науки и высшего образования Российской Федерации в устанавливаемом им порядке молодым ученым, работающим в подведомственных ему научных организациях или образовательных организациях высшего образования (далее - научные (образовательные) организации).

Участники программы:

1. Возраст не превышает 35 лет (для кандидатов наук) или 40 лет (для докторов наук);

2. Сотрудник научной (образовательной) организации научным работником и его общий стаж работы научным работником составляет не менее 5 лет;

3. Признанные научной (образовательной) организацией нуждающимся в получении социальной выплаты по тем же основаниям, которые установлены ст. 51 Жилищного кодекса Российской Федерации для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Расчет размера социальной выплаты производится исходя из размера общей площади жилого помещения на молодого ученого, равной 33 кв. метрам, и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья, утвержденной Минстрой РФ по субъекту Российской Федерации, на территории которого расположена научная (образовательная) организация - место работы молодого ученого.

10. Мероприятия, действующие в субъектах СФО РФ .

10.1. Красноярский край

Субсидии молодым семьям и молодым специалистам на селе.

Государственная поддержка осуществляется в форме:

предоставления субсидий на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований по предоставлению социальных выплат гражданам, проживающим и работающим в сельской местности и являющимся участниками муниципальных программ (подпрограмм муниципальных программ), в том числе молодым семьям и молодым специалистам, проживающим и работающим на селе либо изъявившим желание переехать на постоянное место жительства в сельскую

местность и работать там и являющимся участниками муниципальных программ на строительство или приобретение жилья в сельской местности;

Участником мероприятия является:

- молодая семья - не старше 35 лет,
- молодой специалист - не старше 35 лет,

Размер субсидий и социальных выплат, предоставляемых из краевого бюджета, включая предоставленные краевому бюджету субсидии из федерального бюджета, **составляет 90 процентов** расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья.

Социальные выплаты бюджетникам до 40 лет

Социальные выплаты, предоставляются:

- гражданам, проживающим в г. Красноярске, в случае приобретения ими квартиры у компании-застройщика в г. Красноярске или участия в долевом строительстве квартиры в городе Красноярске;

- гражданам, проживающим в районах Крайнего Севера в случае приобретения ими квартиры, строительства, в том числе участия в долевом строительстве квартиры, дома (части дома), на всей территории Красноярского края;

- иным гражданам, проживающим на территории Красноярского края, за исключением г. Красноярска и районов Крайнего Севера, в случае приобретения ими квартиры, строительства, участия в долевом строительстве квартиры, дома (части дома), на территории муниципального образования Красноярского края по месту жительства или работы.

Правом на получение социальной выплаты имеет гражданин, работающий по основному месту работы не менее трех лет к моменту подачи заявления на предоставление социальной выплаты в организации, финансируемой из краевого и (или) местного бюджетов в полном объеме, в краевом или автономном учреждении, в правоохранительных органах, финансируемых из краевого и (или) местного бюджетов в полном объеме, либо являющийся государственным гражданским служащим Красноярского края или муниципальным служащим муниципальных образований края.

Социальные выплаты предоставляются семьям один раз в год в течение пяти лет.

Размер предоставляемой социальной выплаты составляет:

- 3 процента от остатка основного долга, если не в браке и нет детей;
- 4 процента от остатка основного долга, если состоит в браке и не имеет детей;
- 8 процентов от остатка основного долга, при наличии у получателя одного ребенка;
- 10 процентов от остатка основного долга, при наличии у получателя двух детей;
- 15 процентов от остатка основного долга, при наличии у получателя трех детей.

Социальные выплаты молодым семьям, проживающим в городе Красноярске из местного бюджета.

Социальные выплаты, предоставляются:

1. Семьям где возраст каждого из супругов в молодой семье либо одного родителя в неполных семьях с детьми не достиг 40 лет на дату обращения в управление учета и реализации жилищной политики с письменным заявлением на участие в муниципальной жилищной программе;

2. молодая семья поставлена на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 01.03.2005 либо признана администрацией города или районной администрацией нуждающейся в жилых помещениях (в улучшении жилищных условий) после 01.03.2005 по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в порядке, установленном правовыми актами города, регламентирующими порядок реализации жилищных программ по улучшению жилищных условий молодых семей, в том числе настоящим Положением;

3. молодая семья признана имеющей достаточные доходы или средства для участия в жилищных программах;

4. члены молодой семьи на момент обращения с заявлением на участие в муниципальной жилищной программе не являются участниками других целевых жилищных программ по обеспечению жильем молодых семей, полностью или частично финансируемых из средств бюджета города.

Размер социальной выплаты составляет:

30 процентов средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями программы, - для семей, не имеющих детей;

35 процентов средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями программы, - для семей, имеющих одного и более ребенка.

10.2. Республика Тыва

Субсидии молодым специалистам

Субсидии предоставляются молодым специалистам – это гражданин Российской Федерации, возраст которого не превышает 35 лет, зарегистрированный и осуществляющий трудовую деятельность на территории Республики Тыва, и относящийся к одной из следующих категорий:

1. врачи медицинских организаций государственной системы здравоохранения и муниципальной системы здравоохранения;

2. инженеры предприятий, организаций реального сектора экономики Республики Тыва всех форм собственности;

3. ученые, осуществляющие деятельность в Республике Тыва.

Субсидия предоставляется молодому специалисту на выплату первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) на приобретение (строительство) жилья в Республике Тыва с уровнем процентной ставки, устанавливаемой банком на день принятия положительного решения после рассмотрения заявки молодого специалиста.

Субсидия предоставляется молодому специалисту в полном объеме первоначального взноса по ипотечному кредиту (займу), но не более 20 процентов от суммы ипотечного кредита (займа).

Максимальный размер субсидии, предоставляемой молодому специалисту, не должен превышать 300, 00 тысяч рублей.

10.3. Алтайский край

1. Социальные выплаты молодым семьям из местного бюджета

Участником может быть молодая семья, в том числе молодая семья, имеющая одного ребенка и более, где один из супругов не является гражданином Российской Федерации, а также неполная молодая семья, состоящая из одного молодого

родителя, являющегося гражданином Российской Федерации, и одного ребенка и более, соответствующая одновременно следующим требованиям:

1. молодая семья, являвшаяся участниками подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей в Алтайском крае" на 2015 - 2020 годы государственной программы Алтайского края "Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Алтайского края" на 2014 - 2020 годы" по городу Барнаулу не менее двух лет, в которой один из супругов (оба супруга) либо один родитель в неполной семье **достигли возраста 36 лет;**

2. молодая семья, оформившая кредит, при этом общая площадь приобретенного жилого помещения (построенного жилого дома) в расчете на каждого члена молодой семьи на момент оформления кредита не может быть меньше учетной нормы общей площади жилого помещения, установленной решением Барнаульской городской Думы от 27.02.2006 N 294 "Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в городе Барнауле".

Предоставляются молодым семьям единовременные социальные выплаты за счет средств бюджета города Барнаула для погашения основной суммы долга и уплаты процентов по жилищным кредитам, в том числе ипотечным, или жилищным займам на приобретение жилого помещения или строительство жилого дома.

Единовременные социальные выплаты предоставляются:

молодым семьям, не имеющим детей, и молодым семьям, имеющим не более двух детей, - в размере 200, 00 тысяч рублей;

молодым семьям, имеющим трех и более детей, - в размере 300,00 тысяч рублей.

2. Льготная ипотека для молодых учителей в Алтайском крае

Предоставление молодому учителю, получившему ипотечный кредит (заем) до 1 января 2016 года на приобретение (строительство) жилья или объекта долевого строительства, компенсации части банковской процентной ставки по данному ипотечному кредиту (займу) в случае, если годовой процент за пользование кредитом превысит значение 8,5% (далее - "компенсация").

Компенсация предоставляется в счет уплаты ипотечных жилищных кредитов.

Компенсация предоставляется ежегодно по итогам соответствующего финансового года в размере, превышающем значение 8,5% банковской ставки за пользование кредитом.

В случае погашения ипотечного кредита компенсация предоставляется молодым учителям в счет возмещения понесенных расходов, связанных с исполнением кредитных обязательств в год погашения ипотечного кредита.

10.4. Новосибирская область

Субсидии бюджетникам

Участниками могут быть работники бюджетной сферы, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, в возрасте не более 35 лет.

Имеют право на предоставление субсидий:

на оплату первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту (займу) в размере до 150,00 тысяч рублей включительно;

на компенсацию части расходов по оплате процентов по ипотечному жилищному кредиту (займу) до уровня 8,5 процента годовых в течение срока действия кредитного договора (договора займа), но не более 3 лет - в случае обращения в установленном порядке за предоставлением субсидии при ипотечном жилищном кредитовании в срок до 01.10.2015.

Субсидии предоставляются следующим категориям работников бюджетной сферы:

1. учителя государственных образовательных организаций Новосибирской области и муниципальных образовательных организаций, расположенных на территории Новосибирской области;

2. воспитатели (в том числе старшие и младшие) государственных образовательных организаций Новосибирской области и муниципальных образовательных организаций, расположенных на территории Новосибирской области;

3. врачи, провизоры, специалисты со средним медицинским и (или) фармацевтическим образованием организаций государственной системы здравоохранения, подведомственных исполнительным органам государственной власти Новосибирской области;

3. творческие и педагогические работники государственных учреждений культуры Новосибирской области;

4. государственные гражданские служащие Новосибирской области и муниципальные служащие в Новосибирской области.

10.5. Омская область

Единовременная денежная выплата на строительство или приобретение жилья молодым специалистам

Молодым специалистом признается гражданин Российской Федерации при одновременном наличии следующих оснований:

1. осуществление в соответствии с уровнем образования и квалификацией согласно полученному документу об образовании и квалификации педагогической деятельности в государственной или муниципальной образовательной организации, расположенной на территории муниципального района Омской области (далее - учреждение), по трудовому договору, заключенному на срок не менее трех лет (далее - трудовой договор), на момент подачи заявления о назначении выплаты;

2. проживание на территории Омской области;

3. возраст, не превышающий 29 лет;

4. факт поступления впервые на работу в учреждение в соответствии с уровнем образования и квалификацией согласно полученному документу об образовании и квалификации после окончания профессиональной образовательной организации или образовательной организации высшего образования;

5. наличие стажа педагогической деятельности в учреждении продолжительностью не более 5 лет;

6. нуждаемость в улучшении жилищных условий в соответствии с жилищным законодательством.

Предельный размер выплаты составляет 108,00 тысяч рублей. Конкретный размер выплаты определяется Министерством образования Омской области на основании положительного заключения комиссии и представленных документов.

10.6. Кемеровская область

Предоставление гражданам долгосрочных целевых жилищных займов и социальных выплат.

Займы и (или) социальные выплаты предоставляются гражданам в случае, если:

1. гражданин и члены семьи гражданина обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 14 квадратных метров.

2. молодая семья проживает с родителями супруга (супруги, молодого родителя) в совокупности не менее двух лет, непосредственно предшествующих подаче заявления о получении займа или социальной выплаты;

3. граждане, местом жительства которых являются жилые помещения, признанные непригодными для проживания, или жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Право на получение займа имеют граждане, относящиеся к одной из следующих категорий:

- супруги в молодых семьях;
- супруги в студенческих семьях;
- молодые специалисты;
- молодые ученые;

Займы предоставляются на срок до 20 лет с выплатой процентов на сумму займа в размерах, установленных Коллегией Администрации Кемеровской области по категориям граждан.

Право на получение социальных выплат имеют:

- граждане, получившие заем, и проработавшие не менее семи лет в государственных или муниципальных образовательных организациях, организациях культуры, социального обслуживания, здравоохранения, физической культуры, спорта и туризма, расположенных в сельских населенных пунктах, со дня получения займа, - в размере остатка средств, подлежащих возврату, на день, следующий за днем достижения семилетнего стажа работы со дня получения займа;

- работники организаций общественного транспорта, за исключением руководителей, специалистов, служащих, работников автовокзалов и автостанций, получившие заем до 1 января 2013 года, проработавшие не менее семи лет со дня получения займа на должностях, не относящихся к категориям "руководители", "специалисты", "служащие", "работники автовокзалов и автостанций", не

допустившие нарушений условий возврата займа и не имеющие дисциплинарных взысканий по месту работы, - в размере остатка займа;

- граждане, в отношении которых решения о предоставлении долгосрочных целевых жилищных займов были приняты в период с 1 февраля по 23 мая 2006 года по категории "работники организаций общественного транспорта" в соответствии с действовавшим до вступления в силу настоящего Закона законодательством Кемеровской области и которые проработали не менее семи лет со дня получения указанного займа в одной организации, - в размере остатка средств, подлежащих возврату, на день, следующий за днем достижения семилетнего стажа работы в одной организации общественного транспорта со дня получения указанного займа;

Размер социальной выплаты рассчитывается как произведение норматива площади жилого помещения, установленного пунктом 3 статьи 2 Закона, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Кемеровской области, установленного Минстроем РФ.

Решения и поручения Президента РФ и решений Правительства РФ создают возможность для использования дополнительных инструментов для решения жилищных проблем граждан.

В Послании Президента Федеральному Собранию от 20 февраля 2019 года были сформулированы следующие поручения:

- Снижение налога на недвижимость для семей с детьми, проживающих в индивидуальных домах, освобождение от налога шести соток, принадлежащих каждой многодетной семье.
- Расширение льгот по ипотеке для семей с двумя и более детьми.
- Выплата 450 тыс. руб. на погашение ипотеки семьям, в которых появляется третий и последующий ребенок.
- Предоставление «каникул» ипотечным заёмщикам, попавшим в трудную жизненную ситуацию.
- Поручение Правительству и ЦБ подготовить удобные условия для ИЖС.

Перечень поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию от 20 февраля 2019 года Пр-294 расширил и конкретизировал поставленные задачи, в частности:

- обеспечить создание финансовых инструментов, в том числе кредитных, для поддержки ИЖС;

- внести изменения в 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» с целью обеспечить возможность направления средств маткапитала на:

- строительство объекта ИЖС на садовом участке (не больше 50%);

- компенсацию затрат за уже построенный (реконструированный) объект ИЖС на садовом участке.

В целях исполнения поручений Президента России В.В. Путина в послании Федеральному Собранию Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ оперативно разработало и Письмом от 19 июля 2019 г. № 26322-НС/07 представило в Правительство РФ «Программу индивидуального жилищного строительства в РФ». Одновременно АО «ДОМ.РФ» разработало новый продукт для ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства. По данным «ВЦИОМ» и АО «ДОМ.РФ», представленным в Программе, общий спрос населения на ИЖС в 5-летней перспективе составляет 3 млн домов (450 млн кв. м). При текущих объемах строительства этот спрос будет удовлетворен за 19 лет.

Важнейшим решением Правительства РФ в данной сфере стало принятие Поправки в программу государственной поддержки приобретения через ипотеку деревянных домов, произведенных заводским способом, утвержденную Постановлением Правительства РФ № 1003 от 01.08.2019, вносящей изменения в постановление № 259 от 19.03.2018, а также утверждение 31 мая 2019 года Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий на период 2020–2025 гг.», целями и задачами которой является повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах.

Вывод: несмотря на реализацию целого ряда проектов и программ, направленных на обеспечение жильем отдельных категорий граждан в Российской Федерации, в целом задача обеспечения жильём не решена, не обеспечен ввод жилья на необходимом уровне. Категория молодежи как таковая затронута частично рядом программ, не обеспечена финансированием в достаточном размере и не способствует улучшению демографического положения в стране в полной мере. Кроме того, данные программы не ставили перед собой целью развитие рынка арендного жилья, что является достаточно актуальным для

студенчества. Многие из представленных программ связаны с субсидированием процентной ставки по ипотеке, что представляется неэффективным в связи с ростом стоимости жилья фактически пропорционально уменьшению процентной ставки.

4. Результаты, контрольные точки и мероприятия по реализации проектной инициативы по каждому общественно-значимому результату (задаче)

№	Наименование задачи/результата/ контрольной точки	Срок реализации	Ответственный исполнитель	Вид документа и характеристики результата
1	Задача: создание нормативной правовой базы	31.12.2021		
1.1.	Результат: приняты нормативно-правовые акты, позволяющие внедрить проектную инициативу	31.12.2021	Минстрой России	приказ Минстроя России, федеральные законы
1.1.1.	Контрольная точка: принята методика определения предельных операционных расходов на оператора программы для установления цены продажи квартиры и размера арендной платы	31.12.2021	Минстрой России	приказ Минстроя России, утверждающий методику определения предельных операционных расходов на оператора программы для установления цены продажи квартиры и размера арендной платы
1.1.2.	Контрольная точка: внесены изменения в 214-ФЗ для наделения фонда правами застройщика	31.12.2021	Минстрой России	федеральный закон о внесении изменений в 214-ФЗ
1.1.3.	Контрольная точка: внесены изменения в земельный кодекс для наделения правом проведения	31.12.2021	Минстрой России	федеральный закон о внесении изменений в земельный кодекс для наделения правом проведения аукционов

	аукционов за долю субъектов РФ			за долю субъектов РФ
1.1.4	Внесены изменения в госпрограмму в части предоставления субсидий за счет средств федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на софинансирование мероприятий Проекта	31.12.2021	Минстрой России Минэкономразвития России	Госпрограмма
1.1.5.	Утверждены правила предоставления субсидий из федерального бюджета на софинансирование мероприятий Проекта	31.12.2021	Минстрой России	Постановление Правительства Российской Федерации об утверждении правил
2.	Задача: определение потенциальных арендаторов (участники программы)			
2.1.	Результат: Сформирован реестр потенциальных участников проекта	01.04.2022	Правительство о субъекта Российской Федерации	акт Правительства субъекта Российской Федерации, утверждающий порядок ведения реестра участников проекта и реестр участников
2.1.1.	Контрольная точка: определены студенты уже нуждающиеся в жилье	01.03.2022	Правительство о субъекта Российской Федерации, ВУЗ/СПО субъекта	список студентов уже нуждающихся в жилье

2.1.2.	Контрольная точка: определены потенциальные будущие студенты нуждающиеся в жилье	15.03.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации, ВУЗ/СПО субъекта	список потенциальных будущих студентов нуждающихся в жилье
3.	Задача: выявление готового жилья в регионе соответствующей стоимости для приобретения в арендный фонд	01.08.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	
3.1.	Результат: создана база готового жилья в регионе соответствующей стоимости для приобретения в арендный фонд	01.08.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	база готового жилья в регионе соответствующей стоимости для приобретения в арендный фонд
3.1.1.	Контрольная точка: собрана база и цены готового жилья в регионе	01.06.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	проект базы готового жилья в регионе соответствующей стоимости для приобретения в арендный фонд
3.1.2.	Контрольная точка: сопоставлена цена готового жилья с потенциальной будущей ценой при новом строительстве	01.07.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	проект базы готового жилья в регионе соответствующей стоимости для приобретения в арендный фонд
3.1.3.	Контрольная точка: сопоставлены объемы готового жилья с количеством нуждающихся в жилье студентов	01.08.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	проект базы готового жилья в регионе соответствующей стоимости для приобретения в арендный фонд
4.	Задача: приобретение в собственность	01.12.2022	Правительств о субъекта Российской	

	готового жилья		Федерации	
4.1.	Результат: готовое жилье передано в собственность	01.12.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	готовое жилье приобретенное в собственность субъекта Российской Федерации
4.1.1.	Контрольная точка: проведена закупочной процедуры	01.10.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	проведенная закупка
4.1.2.	Контрольная точка: подписан договор купли-продажи	01.11.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	заключенный договор купли-продажи
4.1.3.	Контрольная точка: оформлены права в органах власти	01.12.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	оформленное право на готовое жилье
5.	Задача: Выбор земельных участков для строительства и оптимального вовлечения в оборот		Правительств о субъекта Российской Федерации	
5.1.	Результат: База земельных участков под строительство сформирована		Правительств о субъекта Российской Федерации	список земельных участков для строительства и оптимального вовлечения в оборот
5.1.1.	Контрольная точка: Проанализированы имеющиеся земельные участки в регионе в зависимости от удаленности от учебного заведения; обеспеченности инфраструктурой; наличия обременений; градостроительного	01.05.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	список земельных участков с анализом в зависимости от удаленности от учебного заведения; обеспеченности инфраструктурой; наличия обременений; градостроительного потенциала

	потенциала			
6	Задача: проведение аукциона за долю	01.09.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	
6.1.	Результат: заключен договор купли- продажи/аренды по итогам проведения аукциона за долю	01.09.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	договор купли- продажи/аренды по итогам проведения аукциона за долю
6.1.1.	Контрольная точка: подписан отчет об оценке оценщика по проводимому аукциону	01.06.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	отчет об оценке оценщика по проводимому аукциону
6.1.2.	Контрольная точка: проведен аукцион за долю, определен победитель	01.08.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	протокол определения победителя
6.1.3.	Контрольная точка: подписан договор по итогам аукциона	01.09.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	договор купли- продажи/аренды по итогам проведения аукциона за долю
7.	Задача: наделить статусом застройщика и обеспечить специализированны е фонды, созданные субъектами РФ		Правительств о субъекта Российской Федерации	Создан спец. Фонд в регионе
7.1.	Результат: Создан спец. Фонд в регионе		Правительств о субъекта Российской Федерации	Создан спец. Фонд в регионе

7.1.1.	Контрольная точка: принят закон субъекта о создании фонда	01.06.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	закон субъекта о создании фонда
7.1.2.	Контрольная точка: принято распоряжение правительства субъекта о создании фонда	01.07.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	распоряжение правительства субъекта о создании фонда
7.1.3.	Контрольная точка: регистрация фонда в Минюсте России	01.08.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	регистрация фонда в Минюсте России
7.1.4.	Контрольная точка: внесены изменения в закон о бюджете субъекта	01.10.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	закон о внесении изменений в закон о бюжете субъекта
7.2.	Результат: утверждена гос. программа субъекта РФ по строительству льготного жилья	01.12.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	гос. программа субъекта РФ по строительству льготного жилья
7.2.1.	Контрольная точка: разработан проект гос. программы	01.11.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	проект гос. программы субъекта РФ по строительству льготного жилья
7.2.2.	Контрольная точка: принят проект гос. Программы	01.12.2022	Правительств о субъекта Российской Федерации	гос. программа субъекта РФ по строительству льготного жилья
8	Задача: строительство арендного фонда жилья	01.04.2025	Спец фонд субъекта РФ	
8.1.	Результат: построен арендный фонд жилья	01.04.2025	Спец фонд субъекта РФ	построенный арендный фонд

8.1.1.	Контрольная точка: передан земельный участок спец фонду	01.02.2023	Спец фонд субъекта РФ	акт о передаче земельного участка
8.1.2.	Контрольная точка: разработана проектная документация	01.08.2023	Спец фонд субъекта РФ	проектная документация
8.1.3.	Контрольная точка: получено положительное заключение госэкспертизы проектной документации	01.11.2023	Спец фонд субъекта РФ	положительное заключение госэкспертизы проектной документации
8.1.4.	Контрольная точка: проведены торги на отдельные виды строительно- монтажных работ	15.01.2024	Спец фонд субъекта РФ	заключенный договор на проведение СМР
8.1.5.	Контрольная точка: выполнены СМР	01.03.2025	Спец фонд субъекта РФ	подписанный акт - приемки работ
8.1.6.	Контрольная точка: вводные мероприятия	01.04.2025	Спец фонд субъекта РФ	разрешение на ввод в эксплуатацию
9.	Задача: создание информационной системы арендного жилья	01.03.2023	Минстрой России	
9.1.	Результат: функционирующая информационная система арендного жилья	01.03.2023	Минстрой России	функционирующая информационная система арендного жилья
9.1.1.	Контрольная точка: разработано техническое задание и закупочная документация на создание информационной системы	01.03.2022	Минстрой России	техническое задание и закупочная документация на создание информационной системы

9.1.2.	Контрольная точка: проведена закупка	01.05.2022	Минстрой России	протокол подведения итогов закупки
9.1.3.	Контрольная точка: заключен договор на создание информационной системы	01.06.2022	Минстрой России	договор на создание информационной системы
9.1.4.	Контрольная точка: выполнены работы по созданию информационной системы	01.03.2023	Минстрой России	акт приемки выполненных работ
10	Задача: Разработка и запуск льготных ипотечных продуктов для участников государственной программы	01.01.2024	Минстрой России, Правительств о субъекта РФ, Спецфонд субъекта РФ, уполномочен ные банки	
10.1.	Результат: Между банками и спецфондом субъекта заключены соглашения об обеспечении банковского сопровождения участников госпрограммы в период накопления и гарантированное участие данных лиц в специально разработанных льготных программах ипотечного кредитования после истечения периода накопления.	01.01.2024	Минстрой России, Правительств о субъекта РФ, Спецфонд субъекта РФ, уполномочен ные банки	запуск механизма накопления и определение условий для последующего предоставления льготного ипотечного кредита

10.2.	Контрольная точка: Определены банки-партнеры для обеспечения банковского обслуживания Спецфондов субъектов РФ и участников госпрограммы	01.01.2022	Минстрой России, уполномоченные банки	Подписано соглашение о взаимодействии
10.3.	Контрольная точка: Утверждены Правила сопровождения операционной деятельности Спецфондов субъектов РФ по привлечению и расщеплению денежных средств участников программы	01.06.2022	Минстрой России, уполномоченные банки	Правила сопровождения операционной деятельности Спецфондов субъектов РФ по привлечению и расщеплению денежных средств участников программы
10.4.	Контрольная точка: Утверждены Правила предоставления ипотечных кредитов для участников госпрограммы	01.06.2022	Минстрой России, уполномоченные банки	Правила предоставления ипотечных кредитов для участников госпрограммы
10.5.	Контрольная точка: заключены договоры между уполномоченными банками и Спецфондами субъектов РФ о банковском сопровождении	01.01.2023	Уполномоченные банки, спецфонды субъектов РФ	Через договорные конструкции реализованы положения выше куказанных Правил
10.5.	Контрольная точка: Заключены трехсторонние соглашения о порядке зачисления и использования	01.06.2023	Правительств о субъекта РФ, уполномоченные банки, спецфонды	

	государственной премии на накопления участников госпрограммы		субъектов РФ,	
10.6.	Контрольная точка: Открыты первые счета в рамках жилищной сбережений	01.01.2024	уполномоченные банки, спецфонды субъектов РФ, участники госпрограммы	
10.7.	Контрольная точка: выданы ипотечные кредиты на приобретение ранее арендованных квартир	01.01.2030	уполномоченные банки, спецфонды субъектов РФ, участники госпрограммы	

5. Описание механизмов реализации проекта

Исходя из социально-экономической ситуации в каждом субъекте Российской Федерации, могут быть рассмотрены различные механизмы реализации проекта. Ниже представлен обобщенный вариант в базовой (максимально эталонной вариации).

Этапы реализации проекта	Участники
1. Подбор земельных участков	Оператор Программы; Субъект
2. Строительство арендного фонда жилья (может быть реализована одним из следующих способов):	
2.1. Передача прав на землю на льготных условиях при условии передачи части построенного комфортного жилья в счет платы за землю	Оператор Программы; Застройщик
2.2. Строительство арендного фонда собственными силами (создание фонда)	Субъект Оператор Программы - застройщик
2.3. Покупка готового жилья	Оператор Программы; Субъект Застройщик

3. Сдача в аренду жилья в регионе проживания студента с возможностью последующего выкупа и администрирует проведение платежей. Часть арендной платы формирует накопительную часть первоначального взноса будущей ипотеки. Оператор несет затраты на содержание имущества.	Оператор Программы; Студенты;
4. Начисление премии на накопительную часть арендной платы в размере 1/3 от ее размера	Федерация/субъект; Студенты
5. Формирование первоначального взноса путем накопления (часть арендной платы)	Студенты
6. Оформление ипотеки	Банк; Студенты

Вариация 2 пункта зависит от следующих факторов:

- стоимость земли (не покрывает стоимость необходимой доли квартир);
- наличие экспертизы застройщика в области строительства у субъекта;
- наличие свободного жилья по цене ниже рыночной.

Ниже будет раскрыт и проанализирован каждый механизм.

Необходимо отметить, что началом данного проекта должна стать аналитика потребностей в жилье на будущий период с учетом сроков строительства и ввода жилья.

Так, при внедрении данного проекта необходимо проанализировать:

- какое количество студентов ВУЗов и СПО уже имеет потребность в жилье, какое количество студентов планируется принять в учебное заведение, какое количество планируется обеспечить жильем.

С учетом полученных данных далее предлагается проанализировать земельный фонд региона, в том числе с учетом следующих особенностей:

- удаленность от местонахождения учебного заведения;
- обременения земельных участков;
- наличие инженерной инфраструктуры;
- градостроительного потенциала.

После выбора конкретных земельных участков уже можно перейти к выбору одного из механизмов снижения стоимости квадратного метра жилья.

2.1. Передача прав на землю на льготных условиях при условии передачи части построенного комфортного жилья в счет платы за землю.. Продажа/долгосрочная аренда земельного участка на торгах с установлением в условиях заключения договора оплаты в виде конкретно определенного процента передаваемых квартир. С этой целью оценщиком в рамках Закона об оценочной деятельности производится оценка стоимости земельного участка и будущей стоимости квадратного метра жилья в указанном районе. Проводится сопоставление стоимости и определяется в качестве цены торгов. Процент передаваемых в собственность государства квартир становится объектом торга и может быть повышен в ходе аукциона. Проведение аукциона является конкурентным способом выбора инвестора, позволяет повисить количество передаваемых квартир Оператору программы.

Такой подход позволяет снизить первоначальные затраты застройщика на строительство жилья, а значит скажется на стоимости квадратного метра в регионе. Кроме того, государство получает в собственность готовые квартиры без проведения закупочных процедур, предусмотренных федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ, которые может использовать под конкретные нужды (аренды для отдельных категорий населения, расселения аварийного жилья, а также в рамках проекта под аренду с правом выкупа).

При этом, расчет «доли» производится из принципа определения «эквивалента» рыночной стоимости земельного участка путем определения частного от деления рыночной стоимости земельного участка на величину стоимости 1 кв. м от реализации квартир.

Например:

1. На территории земельного участка можно построить 44 000 кв. м жилья.

2. Определяется рыночная стоимость квартир в условно готовых жилых домах в локации на текущий момент времени (средняя стоимость 1 кв. м) = 47 000 рублей.

3. Определяется рыночная стоимость земельного участка, например, = 54 000 000 рублей.

4. Метраж, который мы имеем право получить, рассчитывается как отношение рыночной стоимости земельного участка к цене 1 кв. м ($54\,000\,000/47\,000$) = 1 148 кв. м.

5. 1 148 кв. м это и есть «доля» наших помещений от 44 000 кв. м возможных, на которые возможно претендовать.

Расчет арендной платы происходит следующим образом:

1. Полученную среднюю стоимость 1 кв. м квартир (47 000 рублей) оценщик индексирует на весь период аренды (например, 10 лет).

2. С момента ввода домов и начала продажи квартир (например, начиная с 4 года реализации проекта начнется продажа квартир) оценщик считает общий доход от продажи нашей «доли» квартир с 4 по 10 год, а затем дисконтирует его (например, получается 52 000 000) .

3. Далее из рыночной стоимости земельного участка вычитается полученный дисконтированный доход от реализации квартир ($54\,000\,000 - 52\,000\,000 = 2\,000\,000$ рублей).

4. Разница (2 000 000 рублей) распределяется в качестве величины арендной платы на весь срок аренды.

Необходимо дополнительно обратить внимание, что достижения показателя национального проекта «Жилье и городская среда» в 120 млн. квадратных метров жилья будут зачтены также построенные, но не переданные Оператору программы квартиры.

Таким образом, данный механизм позволяет достичь как целей проектной инициативы, так и дополнительного прироста строительства квадратных метров жилья.

Вместе с тем, стоит обратить внимание, что основным условием применения такого механизма является существенная стоимость земельных участков.

Такой механизм покажет себя эффективно в следующих регионах со следующей средней стоимостью земли: Башкортостан, Красноярск, Оренбург.

«Плюсы»:

- фактически «обмен» земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (либо в собственности АО «ДОМ.РФ»), на будущие жилые помещения позволяет сформировать арендный фонд без прямых финансовых вложений;

- жилые помещения в таких «обычных» домах при прочих равных условиях будут обладать большей ликвидностью, чем в «специализированных» арендных домах, что окажется важным при возникновении (в силу различных причин) необходимости реализации квартир как у регионального оператора, так и у выкупивших их граждан-арендаторов;

- наличие в агломерации нескольких объектов с арендными квартирами представляет арендаторам большой выбор предпочтительных локаций по сравнению с одним-двумя арендными домами.

«Минусы»:

- данный вариант сложно применим к «престижным» локациям, где, как правило, проектируется жилье высокого ценового сегмента с повышенными площадями и другими соответствующими характеристиками квартир;

- наличие в объекте существенной доли арендных квартир для студентов может субъективно снижать его привлекательность в глазах застройщика и потенциальных приобретателей жилья.

2.2. Строительство арендного фонда собственными силами (создание фонда). В случае, если стоимость земельных участков недостаточно существенна, предлагается создать собственный фонд строительства арендного жилья.

В данном случае основным инструментом-источником удешевления стоимости строительства арендного жилья, прямо способствующим окупаемости возводимых объектов за счет будущих арендных платежей является отсутствие у застройщика цели – получение прибыли при строительстве, отсутствия необходимости привлекать покупателей жилья, а также нести издержки на содержание жилья до его приобретения.

Возможны варианты как создания в субъектах Российской Федерации регионального оператора – партнера АО «ДОМ.РФ», так и создание фондов – региональных фондов развития жилищного строительства.

Для целей создания фонда потребуется принятие соответствующего закона о создании фонда и распоряжения Правительства субъекта Российской Федерации, его регистрация в Минюсте России и внесения изменений в закон о бюджете субъекта для целей финансирования и содержания фонда.

В таком случае, и без того неконкурентные земельные участки будут безвозмездно переданы для строительства.

Для предоставления земельных участков, находящихся в федеральной собственности, целесообразно применить механизм перераспределения земельных участков (изменение уровня собственности), безвозмездного предоставления региональным или муниципальным властям (передача права собственности), а также предоставления без проведения торгов в аренду земельного участка (п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации), целью которых может быть предусмотрено строительство.

«Плюсы»:

- создание и (или) развитие региональных институтов развития в жилищной сфере для реализации основных программ, связанных с жилищным строительством и обеспечением жильем, предусмотрено в качестве одной из секторальных мер поддержки в Общенациональном плане действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения, одобренном на заседании Правительства Российской Федерации 23.09.2020. Строительство арендного жилья единым региональным оператором-застройщиком позволит консолидировать усилия и обеспечит прозрачность проекта для органов власти субъекта;

- в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан. На практике такие некоммерческие организации создаются в субъектах в форме фондов – региональных фондов развития жилищного строительства. Также данные фонды могут получать безвозмездные бюджетные субсидии на финансовое обеспечение затрат, осуществляемых для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан;

- строительство арендных домов, целиком ориентированных на молодежную (студенческую) аудиторию, дает возможность реализовывать элементы современных концепций «колинга», позволяющих уменьшить площадь жилых помещений без потери комфорта для жильцов за счет организации пространств общепита, бытовых услуг, спорта, коворкинга и досуга (которые стимулируют развитие сферы малого бизнеса – в том числе и с участием самих студентов). Фактически, колинг выступает переходным вариантом между общежитием и «полноценным» собственным жильем, позволяя «уместить» индивидуальное жилое пространство с собственной кухней и санузлом в площадь от 20 кв. м и вырабатывая в молодом человеке навыки ответственного отношения к собственности и долгосрочного финансового планирования. Кроме того, при выборе площадок и проектировании арендных домов, ориентированных на конкретные вузы, возможно заранее продумывать транспортную логистику и при отдаленном расположении возводимых объектов от вузов запускать новые транспортные маршруты с удобным расписанием.

«Минусы»:

- финансирование строительства отдельных арендных домов требует значительных затрат, окупаемых только после выкупа жилых помещений или многолетней «амортизации» за счет взимаемых арендных взносов;

- риск образования в таких арендных домах «молодежных гетто» с самыми печальными атрибутами наследия советских «общаг»;

- в номенклатуре и площадях жилых помещений в студенческих арендных домах не всегда возможно учесть вероятность возрастающих требований к жилью в связи с созданием семей и тем более их расширением в результате рождения детей.

Указанный механизм может быть применен в регионах с небольшой стоимостью земельных участков, например: Великий Новгород.

Вывод: представляется целесообразным комбинировать оба варианта, когда в зависимости от особенностей жилищного рынка субъекта и конкретных муниципалитетов региональный оператор выступает в отдельных случаях как оператор арендного жилья, полученного от застройщиков в счет предоставленного им земельного участка, а при наличии соответствующих потребностей и возможностей – может выступать и застройщиком отдельного арендного дома.

2.3. Приобретение готового жилья.

По итогам региональной стажировки в Новгородской области было выявлено, что в настоящее время в ряде регионов существует дефицит свободных земельных участков. Вместе с тем, у застройщиков уже имеются оформленные земельные участки и/или построенное на них готовое жилье, которое пользуется небольшим спросом, в связи с тем, что спрос в регионе на приобретение жилья в целом неактивен.

Таким образом, в отдельных случаях, субъект может рассмотреть вопрос о целесообразности приобретения уже готового жилья.

С этой целью необходимо:

- изучить рынок готового жилья;
- сопоставить потребность количества студентов с количеством имеющегося предложения;
- определить стоимость жилья на основании отчета оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ;
- сопоставить стоимость, определенную оценщиком с иными предложениями рынка;
- провести закупочные процедуры по приобретению жилья в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации или локальными нормативно-правовыми актами Оператора программы (если это некоммерческая организация);
- заключить договоры на приобретение жилых помещений.

После передачи жилых помещений Оператору программы на основании составленного реестра жилые помещения сдаются в аренду. При этом, в рамках заключаемого договора аренды изначально должно быть определено наличие или отсутствие условия выкупа жилья.

Необходимо отметить, что реализация проекта носит длительный характер, а планы студентов могут изменяться. С учетом этого, в случае, если после подписания договора аренды с выкупом квартиры у студента изменились планы, предлагается рассмотреть возможностью использования сертификатов на сумму накопленного им первоначального взноса. Такие сертификаты в настоящее время используются в программах для молодых и многодетных семей, чернобыльцев и военнослужащих, переселенцев и сотрудников МВД. Жилищный сертификат

удостоверяет именное право на выдачу субсидии на улучшение жилищных условий.

Введение сертификатов позволяет стать программе более гибкой, но вместе с тем она не должна приводить к накачке крупных агломераций готовыми после учебы ресурсами молодых людей. С этой целью предлагается обращение сертификата ограничить в конкретном перечне регионов сопоставимой экономической ситуации, чтобы дополнительно повысить конкурентоспособность регионов за квалифицированные молодые кадры при обеспечении равенства конкуренции.

Также в функционал оператора входят такие обязанности, как администрирование проведения платежей в счет арендной платы и коммунальных оплат, проведение работ по капитальному ремонту после истечения соответствующих сроков.

Указанные расходы, а также расходы на содержание Оператора и сам штат по итогам экономического расчета будут включены в арендный платеж.

Ипотечно-накопительный механизм в сочетании с арендными платежами.

Основные принципы аренды с правом последующего выкупа жилого помещения:

а) фиксированная стоимость жилого помещения не менее цены Минстроя России по данному субъекту РФ на день заключения договора аренды;

б) срок аренды соответствует сроку обучения (бакалавриат + магистратура), возможно предусмотреть продление на период очного обучения в аспирантуре, а также на срок (до 1 года) для устройства на работу и формирования зарплатной истории (необходимой для одобрения ипотечного кредита в банке);

в) размер ежемесячного взноса арендатора не превышает рыночного платежа по аренде аналогичного помещения;

г) ежемесячный взнос арендатора «расщепляется» на две части: первая идет на покрытие затрат арендодателя, в том числе Оператора программы, вторая – на накопительный вклад арендатора;

д) часть, идущая на покрытие затрат арендодателя, состоит из:

- покрытия расходов на управление собственностью и административных расходов,

- компенсации региональному оператору либо иному собственнику земельного участка, предоставленного в «обмен» на строительство арендных квартир (размер такой компенсации может рассчитываться, например, по ключевой ставке Банка России);

е) оставшая часть взноса арендатора поступает на его накопительный вклад, открытый в рамках ипотечно-накопительной системы и формирующий первоначальный взнос на последующий выкуп арендуемого жилого помещения. Особенности:

- ипотечно-накопительная система предполагает премирование (субсидирование) накоплений участников (например, в программе «Жилстройсбережения Республики Башкортостан» премия из республиканского бюджета составляет 30% от суммы ежемесячного пополнения накопительного вклада, но не более 3 000 рублей в месяц). Возможные источники выплаты премий – федеральный и/или региональный бюджеты. Дополнительные премии могут выплачивать муниципалитеты (например, «своим» абитуриентам под условие после окончания учебы вернуться работать на территорию муниципалитета), вузы (например, в виде дополнительного поощрения по линии Министерства образования РФ за особые успехи и достижения), предприятия (например, старшекурсникам, в которых заинтересованы потенциальные работодатели). Возможность использования средств премии строго оговаривается условиями ипотечно-накопительной системы (полное выполнение условий накопления вклада, направление средств на приобретение жилого помещения и т.д.),

- ипотечно-накопительная система после окончания периода накопления вклада предполагает выдачу ипотечного кредита по фиксированной на момент выдачи кредита ставке (например, в программе «Жилстройсбережения Республики Башкортостан» кредитные ставки установлены в размере от 4,95 до 7% годовых при ставках по вкладам от 0,5 до 1,5% годовых; срок кредита равен полуторному сроку накопления во вкладе). Фиксировано низкую ставку по кредиту обеспечивают банки-партнеры ипотечно-накопительной программы за счет размещаемых у них накопительных вкладов под также фиксированные ставки;

ж) возможны различные опции, повышающие доступность и привлекательность программы аренды с правом выкупа для студентов в сочетании с ипотечно-накопительными механизмами:

- возможность открытия накопительного вклада на имя обучающегося одним из родителей, а также возможность выступать родителям основными заемщиками (созаемщиками) по ипотечному кредиту на выкуп арендуемого жилья в собственность своего совершеннолетнего ребенка, еще не обладающего достаточной платежеспособностью,

- начало участия в накопительном этапе программы до момента поступления в вуз и заключения договора аренды, что позволит сформировать большой первоначальный взнос и облегчить этап погашения кредита. В случае непоступления в вуз или незаключения договора аренды жилищные сбережения (включая сумму бюджетной премии и льготного ипотечного кредита) могут быть использованы на улучшение жилищных условий накопителя,

- осуществление расходных операций по вкладу без потери бюджетной поддержки в сложных жизненных ситуациях или при необходимости нести расходы, связанные с обучением студента в вузе (например, оплата обучения или аренда жилья не в рамках программы);

- возможность направления жилищных сбережений (включая сумму бюджетной премии и льготного ипотечного кредита) не на выкуп арендуемой квартиры, а на приобретение иного жилого помещения. Возможно, в этом случае размер арендного платежа (его части, идущей на покрытие затрат арендодателя) должен быть пересмотрен за весь фактический период аренды в сторону увеличения и удержан за счет средств на накопительном вкладе (для компенсации «амортизации» жилого помещения за период аренды).

Обоснование эффективности предлагаемых решений.

Ипотечно-накопительная система (ИНС) – признанный во всем мире механизм приобретения жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений с последующим получением кредита на улучшение жилищных условий. Наибольшее распространение получил в странах Западной Европы, а с 1990-х – начала 2000-х годов – также в Восточной Европе, Казахстане и ряде других государств.

Накопительно-кредитные механизмы, на которых базируется ИНС, позволяют приобретать жилье населению с невысокими доходами, обеспечивают более высокую эффективность и рациональность использования бюджетной поддержки по сравнению с традиционными схемами субсидирования. Механизмы государственной поддержки граждан в накоплении и приобретении жилья,

присутствующие во всех странах с развитой ИНС, демонстрируют высокий мультипликативный эффект, когда на каждую единицу вложенных бюджетных средств кратно вовлекаются средства граждан и кредитных организаций.

Дешевые долгосрочные ресурсы для ипотечного кредитования в ИНС обеспечиваются посредством формирования закрытого рынка финансирования: вкладчиками и заемщиками программы являются одни и те же люди, что предоставляет значительную независимость от колебаний процентных ставок на кредитном рынке. Каждый участник ИНС сначала является ее кредитором, когда накапливает деньги, а потом – заемщиком, когда получает кредит. Ставки на каждом из этапов фиксированы на уровне ниже рыночного, что гарантирует низкие процентные ставки по ипотечным кредитам (даже в случае роста рыночных ставок в будущем).

Кроме того, ИНС позволяет раскрывать инициативы самого населения, уходить от общества потребления к обществу рационального финансового поведения, способствует формированию у населения склонности к долгосрочным сбережениям и навыков ответственного долгового поведения, создает условия для снижения кредитных рисков и процентных ставок, способствует достижению более высокого уровня зрелости рынка ипотечного жилищного кредитования и развитию всей кредитной системы в целом.

По данным Федеральной службы государственной статистики среднедушевой доход от 14 до 19 тыс. рублей в месяц имеют 13% населения, а от 19 до 27 тыс. рублей – порядка 18%. Таким образом, к населению со средним уровнем дохода (с точки зрения «тяжести» нагрузки на семейный бюджет при оформлении ипотечного кредита) можно отнести около трети населения России. Еще 10% населения имеют среднедушевой доход от 10 до 14 тыс. рублей в месяц, фактически не позволяющий накопить на первоначальный взнос и обслуживать ипотечный кредит с помощью имеющихся на сегодняшний день инструментов. В то же время эти более чем 40% населения страны – потенциальные платежеспособные участники ИНС.

Бюджетная поддержка, стимулирующая накопления конкретного гражданина, оказывается в ИНС предельно адресно, поскольку тот, кто имеет достаточный первоначальный взнос и возможность обслуживать текущие ипотечные платежи, как правило, не будет готов ждать в течение периода накопления, обязательного в ИНС. Бюджетная поддержка в ИНС поступает

непосредственно гражданину, помогая и стимулируя его накопить первоначальный взнос в достаточном объеме, что уменьшает размер оформляемого кредита, что является дополнительным фактором снижения ежемесячных платежей по ипотеке в купе с фиксировано низкими в ИНС ставками по кредиту.

Действующая с 2014 года в Башкортостане ипотечно-накопительная программа «Жилстройсбережения» показала работоспособность ИНС в российском экономико-правовом поле, обеспечивая ипотечные ставки 4,95-7,0% годовых без субсидирования на кредитном этапе и вне зависимости от колебаний рыночных процентных ставок.

Из зарубежных примеров ИНС наиболее интересен опыт АО «Жилстройсбербанк Казахстана», являющегося основным оператором государственных жилищных программы. Банк обслуживает 13,2% экономически активного населения (или более 1,2 млн человек), обеспечены жильем уже более 150 тыс. семей. Строительство жилья при участии Жилстройсбербанка осуществляется в большинстве городов и областей этой страны в тесном взаимодействии с акиматами (местными администрациями). Также в Республике Казахстан имеется опыт реализации в рамках ИНС программы арендного жилья с правом последующего выкупа, предусматривающей дополнительные льготы для молодых семей.

6. Финансовое обеспечение реализации проекта

Условия и допущения:

- Площадь строящейся (приобретаемой) квартиры – 33 кв.м.
- Количество студентов ежегодно поступающих в вузы – 497 000 чел. (На основе данных за 2020 г. НИУ ВШЭ мониторинга качества приема в ВУЗы в 2020г. ege.hse.ru/stata_2020)
- Количество студентов снимающих жилье – 20% (по данным социологического исследования проведенного проектной группой)
- Средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры в РФ – 16 097 руб. (по данным Domofond.ru за 2019 г.)
- Средняя стоимость строительства 1 кв.м. – 40000 руб. (экспертная оценка с учетом стоимости отделки на основе данных наш.дом.рф по состоянию на 15.09.2020г. (ср.стоимость строительства по РФ по данным проектных деклараций (без учета чистовой отделки) составила – 31777 руб.)
- Начало реализации программы в части предоставления в аренду квартир – 2024 г. (проведение организационных мероприятий 2021г., строительство первых домов 2022-2023г.)
- объем средств направляемых на формирование накопительной части первоначального взноса от стоимости аренды – 50%
- размер государственной премии на накопительную часть первоначального взноса – 30% от ежемесячного взноса
- срок накопления первоначального взноса – 6 лет (4 года бакалавриат + 2 года магистратура)

Расчет:

- Количество студентов ежегодно вступающих в программу = 497 000 чел. x 20% = 99400 чел.
- площадь квартир необходимая к введению в эксплуатацию ежегодно = 99400 кварт. x 33 кв.м. = 3280200 кв.м.
- объем денежных средств необходимых ежегодно для строительства требуемой площади квартир с чистовой отделкой = 3280200 кв.м. x 40000 руб./кв.м. = 131208000000 руб.

- размер ежемесячного взноса в накопительную часть первоначального взноса по 1 квартире = 16097руб. x 50% = 8048,5 руб.
- размер ежемесячной государственной премии начисляемой на накопительную часть первоначального взноса по 1 квартире = 8048,5 руб. x 30% = 2414,55 руб.
- объем денежных средств, необходимых ежегодно на начисление государственной премии при участии в программе накопления студентов одного курса обучения = 2414,55 x 12 мес. x 99400 чел. = 2880075240 руб.

Расчет необходимого финансирования по годам для целей выплаты государственной премии в течение 2024-2029г. млн.руб.

курс обучения	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1 курс	2880,075	2880,075	2880,075	2880,075	2880,075	2880,075
2 курс		2880,075	2880,075	2880,075	2880,075	2880,075
3 курс			2880,075	2880,075	2880,075	2880,075
4 курс				2880,075	2880,075	2880,075
1 год магистратуры					2880,075	2880,075
2 год магистратуры						2880,075
итого	2880,075	5760,15	8640,225	11520,3	14400,375	17280,45

Итого на государственную премию за весь период	60481,575
--	-----------

- Таким образом на финансирование мероприятий по реализации первого шестилетнего цикла (цикл накопления, без продаж (оформления ипотеки) потребуется, млн.руб. = 131208 x 6 (стоимость строительства) + 60481,575 (государственная премия) = 847 729,575 руб. В последующем (после истечения накопительного периода) затраты связанные со строительством

возмещаются оператору за счет выкупа студентами квартир в рамках ипотечного кредитования.

Необходимо учитывать, что арендные платежи, за вычетом сумм направленных на накопительное формирование первоначального взноса по ипотечному кредиту, позволяют компенсировать оператору выпадающие доходы в размере даже большем чем если бы он разместил данные денежные средства на банковский депозит с доходностью равной ключевой ставке Центрального банка РФ.

Например:

- расходы оператора на приобретение 1 квартиры составляют = 33 кв.м. x 40 000 руб./кв.м. = 1320000 руб.
- доходность от размещения данных денежных средств на депозит с процентной ставкой равной ключевой ставке ЦБ РФ, в год составит = 1320000 руб. x 5% = 66000 руб. в год или 5500 руб. в мес.
- Арендная ставка за вычетом сумм направляемых на формирование первоначального взноса составляет = 16000 руб. в месяц (общий размер арендной платы) – 8000 руб. в месяц (накопительная часть первоначального взноса)= 8000 руб. в месяц.
- расходы связанные с оплатой услуг по содержанию жилого помещения и капитальному ремонту однокомнатной квартиры по экспертной оценке не превышают 2000 руб. в месяц.
- В распоряжении оператора остается ежемесячно с 1 квартиры = 8000 руб. – 2000 руб. (содержание и капремонт) – 5500 руб. (упущенная выгода от размещения денежных средств на депозит) = 500 руб. в месяц, которые можно использовать на операционную деятельность оператора.

7. Участники проекта

Реализация проектной инициативы «Моё первое жильё» предполагается в рамках мероприятий национального проекта «Жильё и городская среда».

В реализации проектной инициативы участвуют:

1. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2. Акционерное общество «ДОМ.РФ».

3. Органы исполнительной государственной власти субъектов Российской Федерации (участвующих в реализации проекта), уполномоченные на проведение единой государственной политики в сфере жилищного строительства.

4. Органы исполнительной государственной власти субъектов Российской Федерации (участвующих в реализации проекта), уполномоченные в сфере управления государственным имуществом.

5. Органы местного самоуправления субъектов Российской Федерации, участвующих в реализации проекта.

6. Некоммерческие организации - региональные операторы развития жилищного строительства (региональные институты развития).

7. Банки-партнеры.

8. Высшие учебные заведения и средне-профессиональные образовательные учреждения.

9. Предприятия и организации различных форм собственности, заинтересованные в приеме на работу молодых специалистов.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства и жилищной политики, а также функции по предоставлению субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации. Минстрой России – федеральный орган исполнительной власти, ответственный за достижение показателей общественно-значимых результатов и задач национального проекта «Жилье и городская среда».

Акционерное общество «ДОМ.РФ» — финансовый институт развития в жилищной сфере. Компания развивает направления, которые позволяют создавать выгодные условия покупки жилья, формировать цивилизованный рынок аренды и развивать городскую среду. Участие компании предполагается в качестве института развития – федерального оператора.

Органы исполнительной государственной власти субъектов Российской Федерации (участвующих в реализации проекта), уполномоченные на проведение

единой государственной политики в сфере жилищного строительства предполагаются как ответственные за достижение декомпозированных показателей общественно-значимых результатов и задач национального проекта «Жилье и городская среда» в рамках реализации региональных проектов на вверенных территориях. Кроме этого, данные органы выполняют функции главных распорядителей бюджетных средств, предусмотренных региональными проектами в целях достижения вышеуказанных показателей.

Органы исполнительной государственной власти субъектов Российской Федерации (участвующих в реализации проекта), уполномоченные в сфере управления государственным имуществом, участвуют в реализации проектной инициативы в части предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности субъекта Российской Федерации, под строительство жилья.

Органы местного самоуправления субъектов Российской Федерации, участвующих в реализации проекта, участвуют в реализации проектной инициативы в части предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, под строительство жилья.

Некоммерческие организации - региональные операторы развития жилищного строительства (региональные институты развития), предполагаются как собственника арендного фонда, управляющей компании.

Банки-партнеры участвуют в проекте в качестве кредитных учреждений с целью предоставления ипотечных займов целевой аудитории проектной инициативы на льготных условиях.

Учебные заведения и работодатели участвуют в реализации проектной инициативы в случае заинтересованности в дополнительном поощрении целевой аудитории в форме компенсации части арендного платежа.

8. Заинтересованные стороны проекта

В ходе реализации проектной инициативы будут затронуты интересы следующих сторон.

1. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации как федеральный орган исполнительной власти, ответственный за достижение показателей общественно-значимых результатов и задач национального проекта «Жилье и городская среда» ожидает от реализации проектной инициативы вклад в достижение следующих показателей:

- количество семей, улучшивших жилищные условия;
- объем жилищного строительства, млн. кв. м в год;
- объем ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам-резидентам за год, трлн. руб.;
- градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот АО «ДОМ.РФ»;
- градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации как федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства и жилищной политики, а также функции по предоставлению субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации имеет наивысшую степень вовлеченности по сравнению с другими заинтересованными сторонами.

2. Министерство науки и высшего образования Российской Федерации заинтересовано в решении вопроса обеспечения жильем студентов и снижении затрат на содержание общежитий высших учебных заведений. Министерство имеет низкую степень вовлеченности и влияния, поскольку непосредственно не участвует в реализации проектной инициативы, при этом заинтересовано в оптимизации расходов на содержание общежитий.

3. Министерство просвещения Российской Федерации как федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере среднего профессионального образования, заинтересован в решении

вопроса обеспечения жильем студентов средне профессиональных образовательных учреждений и снижении затрат на содержание общежитий. Министерство имеет низкую степень вовлеченности и влияния, поскольку непосредственно не участвует в реализации проектной инициативы, при этом заинтересовано в оптимизации расходов на содержание общежитий.

4. Субъекты Российской Федерации ожидают от реализации проектной инициативы увеличение объемов жилищного строительства на своих территориях, а также снижение оттока молодых специалистов в другие регионы в целях трудоустройства, за счет последующего приобретения арендованного жилья в собственность. Субъекты РФ имеют высокую степень вовлеченности и влияния на реализацию проектной идей, поскольку органы исполнительной государственной власти субъектов и органы местного самоуправления принимают участие в реализации проектной инициативы в качестве исполнителей отдельных мероприятий и имеют целевые показатели реализации проектов.

9. Риски проекта и меры реагирования

Риски по реализации проекта можно разделить на две категории: идеологические и финансовые.

К первой категории относятся:

1. Риск формирования “молодежного гетто”.
2. Низкая востребованность выкупа арендного жилья в собственность в связи с развитием формата совместного потребления.
3. Кадровые изменения в руководстве субъектов Российской Федерации.

Ко второй категории можно отнести:

1. Отсутствие заинтересованности застройщиков участвовать в проекте.
2. Операционные издержки оператора по сопровождению аренды жилья.
3. Снижение платежеспособности населения.
4. Бюджетная несостоятельность.
5. Риск низкой финансовой дисциплины молодых людей.
6. Банкротство застройщиков.

Риск формирования “молодежного гетто” при реализации проекта по созданию арендного жилья для молодых людей был проработан на первых этапах разработки проекта. Опасения по данному риску были связаны с низкой социальной ответственностью рассматриваемой возрастной группы, что при однородности данной категории могло привести к маргинализации жилых районов и отдельных домов. В качестве негативного примера приводился зарубежный опыт в области урбанистики, связанный с организацией жилых районов для однородных социальных групп с низкой социальной ответственностью. Для минимизации данного риска проект предусматривает механизм, по которому в многоквартирном доме выделяется только 10% квартир для аренды и последующего выкупа молодыми людьми. Это позволяет разнообразить и стабилизировать социокультурную группу населения.

Еще один риск связан с развитием “шерингового” сознания, которое может негативно сказаться на востребованности выкупа арендного жилья в собственность. Современное общество, и в особенности молодежь, как наиболее открытая и восприимчивая к изменениям категория людей, все больше пользуются арендными услугами. При этом, есть мнение, что имущественные обязательства все менее привлекательны для молодых людей, которые ориентированы на мобильность перемещения. Проект “Мое первое жилье” позволяет участникам выбрать условия участия: только аренда или аренда жилья с последующим выкупом жилья в собственность, что позволяет минимизировать данный риск.

Если говорить о финансовых рисках, то в первую очередь необходимо выделить риск отсутствия заинтересованности застройщиков участвовать в проекте. На первоначальном этапе реализации проекта предусмотрен механизм, по которому застройщику предоставляются земельные участки на льготных условиях в зачет будущих жилых помещений в многоквартирных жилых домах. Исходя из проработки данного риска в рамках региональной стажировки в Новгородскую область, региональные застройщики выразили высокую

заинтересованность участия в проекте. В первую очередь это связано с гарантированной реализацией построенных жилых помещений.

Еще один финансовый риск связан с операционными издержками оператора по сопровождению аренды жилья. Для минимизации данного риска проектом предусмотрена высокая степень внедрения автоматизации процессов, включая процесс приема и расщепления платежей.

Оставшиеся риски могут быть минимизированы за счет утверждения нормативных актов, которые снизят возможность возникновения непредвиденных изменений.

Описание лучших практик решения проблем, на которые направлена проектная инициатива (российские и зарубежные), и оценка их применимости.

В части жилстройсбережений

По итогам 2020 года крупнейшие ипотечные банки выдали 1,7 млн кредитов на сумму 4,3 трлн руб., что на 51% выше показателя прошлого года. Рекордный объем выданных на рынке ипотеки достигнут благодаря запуску льготной программы ипотеки «6,5%» в апреле 2020 года и снижению процентных ставок по рыночным программам до рекордно низкого уровня:

- новостройки: 7,93% (-0,98 п.п. к декабрю 2019 г.);
- вторичный рынок: 8,15% (-0,9 п.п.);
- рефинансирование: 7,94% (-1,19 п.п.).

Вместе с тем данные факторы имеют достаточно ограниченный временной эффект и после возможной отмены льготной ипотеки и наметившейся тенденции повышения ключевой ставки Центрального Банка РФ ожидается быстрое возвращение объемов ипотечного кредитования к допандемийному периоду, с осложнением в виде существенно выросшего объема просроченных обязательств по кредитным договорам. При таких условиях для целей анализа тенденций развития рынка ипотечного кредитования было бы правильно оперировать данными допандемийного периода.

Так, в 2019 количество ипотечных кредитов, выданных в России, составило 1,27 млн.^[1], сократившись на 14% по сравнению с 2018 г. Россия по уровню развития ипотеки отстает не только от западных, но и от большинства восточноевропейских стран. Важнейшей причиной отставания является неадекватность российских ипотечных институтов сложившимся экономическим условиям. Речь идет о низком отношении медианного дохода к стоимости жилой площади, недостаточной культуре накопления, повышенных рисках кредитования, обусловленных, в частности, отсутствием кредитных историй у значительной части населения. Из-за несовершенства ипотечных институтов сдерживаются темпы роста строительства и всего народного хозяйства.

В этих условиях, как показывает опыт многих стран, значительный эффект может дать внедрение институтов, основанных на принципах ипотечно-накопительной системы (ИНС).

ИНС предоставляет своим членам кредиты на приобретение жилья под залог, обуславливая их выдачу выполнением обязательств по накоплению первоначального взноса в соответствии с выбранным тарифным планом. Тарифный план определяет нижнюю границу обязательных ежемесячных вкладов на накопительный счет участника, сроки накопления и кредитования, величины ставок по депозиту и по кредиту и ограничения на объем выдаваемого кредита. Каждому члену ИНС государство выплачивает субсидию – премию на сбережения. Величина премии определяется как фиксированная доля вносимых участником вкладов в пределах заранее оговоренного максимального объема. Вкладчики, не

выполняющие план накопления, исключаются из числа членов ИНС; они получают накопленные ими средства, но премия возвращается государству.

Кредиты членам ИНС, завершившим план накопления, выдаются за счет средств на счетах вкладчиков, еще накапливающих первоначальный взнос. Параметры тарифных планов выбираются так, чтобы независимо от притока новых вкладчиков обеспечить кредитами всех членов ИНС, выполнивших план накопления.

Процентные ставки по депозитам и по кредитам в ИНС значительно ниже рыночных, но при этом маржа достаточна для покрытия издержек и обеспечения приемлемой прибыли, а эффективная ставка процента на сбережения относительно высока за счет премии. Кроме того вкладчик выигрывает благодаря низкой кредитной ставке. Ипотека оказывается доступной для граждан с невысокими доходами.

ИНС являются более эффективным инструментом поддержки граждан, нежели другие способы их субсидирования на приобретение жилья.

Член ИНС, продемонстрировавший свою способность к регулярному накоплению, обычно оказывается и надежным заемщиком. Тем самым механизм ИНС снижает риски кредитования, члены ИНС обретают кредитные истории, и со временем создаются предпосылки для развития массовой рыночной ипотеки.

Еще раз подчеркнем: преимущество ИНС перед другими ипотечными институтами состоит в том, что они способны функционировать в недостаточно развитой институциональной среде, в условиях, когда отношение доходов большинства граждан к стоимости жилья является низким. При этом вкладчикам для покупки жилья необходимо накапливать средства в течение длительного времени. Не случайно ИНС получили особое развитие в Германии и Австрии, экономика которых была разрушена в результате Второй Мировой войны. Продолжая существовать до сих пор, немецкие и австрийские ИНС занимаются выдачей небольших кредитов на ремонт жилья и, кроме того, участвуют в качестве акционеров в ИНС ряда других стран.

При поддержке австрийских и немецких ИНС аналогичные институты были созданы в Словакии в 1992 г. и в Чехии в 1993 г. В течение 10 лет после их создания 20% населения Словакии и около 45% населения Чехии воспользовались услугами ИНС. В 2009 г. доля ипотечных жилищных кредитов, выдаваемых чешскими ИНС, достигла 76%, а затем начала снижаться благодаря быстрому развитию коммерческой ипотеки. Аналогичная динамика наблюдается и в Словакии. Для Словакии и Чехии уже к 2008 г. на одного жителя приходилось 32 кв. м. и 38 кв. м., соответственно^[2].

ИНС успешно функционируют и в ряде других стран, в частности, в Китае и в Казахстане.

Внедрение ИНС в Казахстане началось в 2000 г. с создания специализированного Жилищного строительного сберегательного банка Казахстана со 100% государственным участием в уставном капитале. Первоначально предложенные им программы оказались недостаточно привлекательными для населения, однако, после реформы 2011 г. число

заключаемых договоров стало быстро расти. В 2018 г. оно достигло более 386 тысяч, при этом число действовавших договоров составило почти 1,3 млн.; более 14% экономически активного населения оказались участниками системы ИНС. Доля «Жилстройсбербанка» на рынке долгосрочных вкладов населения к 2015 г. достигла почти 50%, а затем стала сокращаться; в 2018 г. она составила чуть больше 30%. Тем самым еще раз подтверждается тезис о том, что внедрение ИНС способствует повышению сберегательной культуры населения и развитию коммерческой ипотеки.

Отметим, что в послевоенной Германии система ИНС совмещалась с относительно дешевым, нередко дотируемым строительством жилья, которое предлагалось участникам ЖСК, получившим кредиты. Эта практика получила распространение и в ряде других стран.

В 1990-е годы в России возникли жилищные накопительные кооперативы (ЖНК), алгоритм функционирования которых близок к алгоритму ИНС, но не предусматривает премии на сбережения. Это обстоятельство существенно ограничивает их надежность и привлекательность для населения.

Впервые алгоритм ИНС был опробован в России в форме специальных банковских счетов на региональном уровне. Соответствующий проект, разработанный специалистами ЦЭМИ РАН под руководством академика В. М. Полтеровича, сотрудниками Администрации Краснодарского края под руководством вице-губернатора А. В. Агафонова и Сбербанком РФ, опирался на опыт Франции, где подобные счета появились в 1965 г. В 2011 г. Сбербанк объявил об открытии программы «Строительные сберегательные кассы», предлагавшей жителям Краснодарского края, удовлетворявшим определенным требованиям, тарифные планы накопления и кредитования, включая выплаты премий на сбережения; премии выплачивались из краевого бюджета. Однако в 2016 г. прием новых участников был прекращен из-за недостатка бюджетных средств. За 5 лет участниками программы стали 7000 тыс. граждан. К настоящему времени более 2000 из них приобрели жилье.

Краснодарский эксперимент был продолжен в Башкортостане. В 2014 г. Правительство Башкортостана приняло постановление, позволявшее определенным категориям граждан республики открывать спецсчета в Сбербанке, получая из бюджета премию на стройсбережения. В 2015 г. аналогичная программа была открыта банком Уралсиб. Она получила название «Жилищные строительные сбережения». В 2019 г. Правительством Башкортостана было принято постановление, существенно расширяющее круг потенциальных вкладчиков. В результате Башкортостан превысил результаты Краснодарского края. К 1 февраля 2020 г. с помощью спецсчетов улучшили свои жилищные условия 2 110 семей, на накопительном этапе находились более 7,5 тыс. участников.

Сумма поступлений на жилищно-строительный рынок республики в результате реализации программы приближается к 3,5 млрд руб. Причем только 6,8% от этой суммы составляют средства бюджетных премий, а 93,2% – это внебюджетные средства, почти три четверти, из которых составляют кредитные

средства банков, а остальное – накопления граждан. Таким образом, налицо серьезный мультипликативный эффект бюджетного субсидирования программы ЖСС.

В аналитической записке Сбербанка, опубликованной в конце 2019 г., отмечалась целесообразность дальнейшего развития системы жилищных строительных сбережений (ЖСС). В частности, указывалось, что «в начале 2019 г. Минстрой России предложил остальным регионам изучить опыт Башкортостана и рассмотреть возможность применять его на своей территории»^[3].

Опыт многих стран, включая Россию, доказывает, что для такого вывода имеются веские основания. Следует, однако, подчеркнуть, что подавляющее большинство регионов не имеют достаточно средств для выплаты премий на сбережения значительному числу граждан. Для создания общероссийской системы ЖСС необходима специальная программа, дополняющая национальный проект «Жилье и городская среда».

В целом, внедрение ипотечно-накопительных систем в регионах Российской Федерации позволит достигнуть следующих задач.

Для государства:

- обеспечение решения жилищного вопроса широким слоям населения;
- повышение активности граждан в вопросе обеспечения доступных условий приобретения жилья посредством строительных сбережений, что будет способствовать повышению социальной стабильности;
- формирование культуры долгосрочных накоплений, вовлечение средств граждан в финансово-кредитную сферу и реальный сектор экономики;
- повышение финансовой грамотности населения, отход от иждивенческих настроений и мотиваций «общества потребления».

Для населения региона:

- приобретение жилья в кредит на более доступных условиях;
- появление новой возможности накопления и сбережения заработанных средств, альтернативной высокорискованным вложениям на фондовом и валютных рынках;
- получение стимулирующей поддержки (премии) за накопление средств в системе.

Для реального сектора экономики:

- развитие жилищной отрасли (строительная индустрия, коммунальное хозяйство) и смежных отраслей;
- создание условий для снижения уровня безработицы и расширения занятости в реальном секторе экономики (жилищном строительстве и смежных отраслях);
- формирование «пула» платежеспособных покупателей с возможностью долгосрочного планирования необходимых объемов строительства жилья.

Для банковского сектора экономики:

- привлечение долгосрочных пассивов, повышение эффективности управления ликвидностью;

- снижение процентных рисков, зависимости от внешних источников финансирования при фондировании ипотечных жилищных кредитов;
- снижение кредитных рисков, прозрачность платежной истории клиента и повышение финансовой дисциплины;
- расширение клиентской базы, повышение лояльности клиентов и кросс-продажи;
- реализация принципов социально-ориентированного бизнеса.

Использование механизмов жилстройсбережений в совокупности с развитием института арендного жилья может стать существенным подспорьем для решения жилищной проблемы молодого населения нашей страны, для которой характерно отсутствие сложившейся кредитной истории, сложность накопления первоначального взноса и подтверждения платежеспособности.

[1] <https://www.cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-3>

[2] <http://www.entranze.enerdata.eu/>

[3] См.

https://www.cbr.ru/Content/Document/File/84168/analytic_note_20191004_ddkp.pdf

(С.13).

Описание механизма финансирования реализации проектной инициативы, в том числе за счет ГЧП и иных внебюджетных источников.

Финансирование реализации проектной инициативы также возможно рассмотреть с использованием внебюджетных источников. Рассмотрим на примере проработок Красноярского края.

В 2017-2018 году одним из крупных застройщиков города Красноярска было подготовлено коммерческое предложение по строительству в районах города Красноярска многоквартирных арендных жилых домов на принадлежащих застройщику земельных участках.

Застройщиком было предложено построить жилые дома в трех районах города Красноярска на принадлежащих ему и находящихся у него в аренде земельных участках. Согласно коммерческого предложения построенное жилье должно было находиться в собственности застройщика, а обслуживание сформированного жилищного фонда осуществляться управляющей компанией застройщика. Готовые квартиры, выполняемые в чистовой отделке, предполагалось оборудовать мебелью, холодильниками и стиральными машинами.

Застройщиком были предложены два варианта реализации проекта:

1) приобретение построенных многоквартирных домов у застройщика в краевую собственность за счет средств бюджета Красноярского края в целях последующего решения задач по обеспечению жильем различных категорий граждан;

2) предоставление построенных жилых помещений по договорам найма работникам бюджетной сферы при условии частичной компенсации арендных платежей за счет средств бюджета Красноярского края и наличии гарантий востребованности жилых помещений в построенных арендных домах.

В свою очередь Правительством Красноярского края был предложен застройщику вариант решения данного вопроса путем предоставления построенных жилых домов уполномоченной управляющей организации для последующего предоставления жилых помещений работникам бюджетной сферы по договорам найма. При реализации данного варианта жилье может быть

оформлено в собственность Красноярского края по окончании лизинговых платежей.

Выполненные застройщиком расчеты, учитывающие проценты по кредитам и периоды окупаемости проекта (от 10 до 12 лет) показали, что средний размер арендного платежа за однокомнатную квартиру общей площадью от 26 до 52 кв.м. составит от 17, 6 до 24, 3 тысяч рублей в месяц, т.е. выше размера платежей, сформировавшимся на рынке аренды города по состоянию на 2017 год. В ряде случаев размер платежей превышал сформировавшийся рыночный уровень арендной платы значительно. В этой связи был рассмотрен вопрос частичной компенсации размера.

Анализ финансовой модели показал, что реализация предложенного в 2017 году проекта по строительству многоквартирных арендных домов для работников бюджетной сферы в существующих на тот момент экономических условиях не возможна, в силу широкого спектра направлений по расходованию бюджета и является дополнительной нагрузкой. Указанный вопрос как в этом субъекте РФ, так и иных целесообразен для рассмотрения при финансовой поддержке на федеральном уровне.

Механизмы информационного сопровождения проекта.

Информационное сопровождение проекта предполагается в первую очередь сосредоточить на взаимодействии в данном направлении с высшими учебными заведениями и средне-специальными образовательными учреждениями, которые являются заинтересованными сторонами проекта. Поскольку основная целевая аудитория - молодые люди, которые являются студентами вышеназванных образовательных учреждений, их информирование по внутренним каналам вузов и сузов будет являться наиболее эффективным. На этом уровне возможно распространение первичной информации, чтобы вовлечь клиентскую аудиторию к участию в проекте.

Информация о проекте должна быть размещена на официальных сайтах заинтересованных федеральных и региональных органов исполнительной власти, операторов проекта (федерального/регионального), высших и средне-специальных учебных заведений и банков.

Основная и детальная информация об условиях участия в проекте должна размещаться на отдельном сайте - информационном портале в сети интернет, который будет содержать закрытую персонализированную часть для участников проекта. Закрытая часть будет направлена на автоматизацию процессов реализации проекта (оплату и расщепление платежей, график выплат, обратную связь, функции по подаче заявок и др. информацию). Также закрытая часть портала должна дублировать информацию в аналогичном приложении для мобильных устройств. Информационный портал должен поддерживаться в социальных сетях с учетом специфики их целевой аудитории (Вконтакте, Instagram, TikTok и др.).

- 1. Оценка влияния планируемых результатов проектной инициативы на достижение показателей общественно-значимых результатов (задач) национального/федерального проекта.**
- 2. Описание модели функционирования результатов проекта.**
- 3. Методика расчета показателей проекта (если проектная инициатива включает предложения по созданию новых и/или изменению действующих показателей национальных/федеральных проектов).**

4. **Применимость и тиражируемость проектной инициативы в регионах.**
5. **Анализ положений ключевых НПА/документов органов государственного управления Российской Федерации в части темы проектной инициативы: госпрограммы, иные документы по указанной тематике, ставящие конкретные цели по теме проектной инициативы и/или задающие механизмы их достижения, в т.ч. меры государственной поддержки.**
8. **Описание плана коммуникаций.**

Список Литературы