



Проект партии «Единая Россия»
«Свой дом»



**Механизмы
развития
жилищного
строительства
эконом-класса**

**СИДЯКИН АЛЕКСАНДР
ГЕННАДЬЕВИЧ –
соруководитель проекта**



Результаты реализации проекта «Свой дом»



Средства материнского капитала могут использоваться для строительства или реконструкции индивидуального жилого дома (Постановление Правительства РФ от 27 ноября 2010 г.)



Переселение граждан из аварийного жилья в малоэтажные дома (Федеральный закон №25-ФЗ от 09 марта 2010 г.)



Средства накопительно-ипотечной системы для военных могут быть направлены на дом с участком (Федеральный закон №168-ФЗ от 28 июня 2011 года)



ЖК, созданным для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, земли Фонда РЖС могут быть переданы на безвозмездной основе



Структура управления проектом

**Руководитель
проекта – А.Б. Коган**





Основные направления реализации проекта

Развитие жилищных кооперативов

Альтернативные механизмы обеспечения жильём многодетных семей

Развитие арендного жилья

Позволит обеспечить жильем **около 1,5 млн семей** (с уровнем доходов 20-30 тысяч рублей)

Позволит обеспечить жильем 100% многодетных семей – **1 154 909**, в т.ч. **126 040** семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Позволит обеспечить жильем как минимум **1 815 000** семей, в том числе около **65 000** многодетных семей



Первоочередные задачи

- ✓ **Создание условий для реализации НПА в регионах**
- ✓ **Внедрение новых механизмов для развития жилищного строительства экономкласса**
- ✓ **Обмен положительным опытом между регионами**



Механизмы развития жилищного строительства экономкласса

Арендное
жилье

«Голландские»
аукционы

на землях Фонда РЖС

ЖСК

Поддержка
многодетных
семей

«Голландские»
аукционы

на государственных и
муниципальных землях



1. Арендное жилье

Наемный дом – жилой дом или МКД, все помещения в котором принадлежат одному лицу на праве собственности и предназначены для предоставления в наем

Наймодатель:

- ✓ орган власти
- ✓ организация, уполномоченная органом власти
- ✓ организация – собственник жилого дома или всех помещений в МКД





Схемы использования наёмного дома



НАЕМНЫЙ ДОМ



**Коммерческое
использование**



**Социальное
использование**



Договор некоммерческого найма

(доля жилых помещений, предоставляемых по таким договорам, составляет **не менее 50% жилых помещений и 50% от общей площади жилых помещений**)

Договор коммерческого найма



Кто может арендовать?

Граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях:

- ✓ чей доход, включая доход семьи, не превышает максимальный размер, определенный ОМСУ
- ✓ не признанные и не имеющие оснований признания малоимущими

Вне очереди жилые помещения предоставляются:

- ✓ гражданам, чьи жилые помещения признаны непригодными для проживания
- ✓ гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний

Порядок учета таких граждан определяется субъектом РФ.

По конкретному наемному дому учёт заявлений от граждан ведёт наймодатель, исходя из времени постановки на учет, вправе прекратить прием заявлений, если их количество достигло количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены по таким договорам в данном наемном доме.





Условия предоставления найма

1. **Срок договора не менее 1 года, но не более 10 лет.** Может быть продлен или расторгнут по соглашению сторон (наниматель обязан уведомить о своих намерениях за 3 месяца)
2. Оплата коммунальных услуг – обязанность нанимателя
3. Содержание и текущий ремонт – обязанность наймодателя
4. **Наймодатель может расторгнуть договор в судебном порядке:**
 - ✓ несвоевременно внесена плата, задолженность более 3 мес.
 - ✓ часть помещений передана в поднаём или безвозвездное пользование
 - ✓ систематическое нарушение прав соседей
 - ✓ разрушение или повреждение жилого помещения
5. **Размер платы за наём согласуется с ОМСУ. Максимальный размер устанавливает субъект РФ, порядок его изменения и индексации устанавливается Правительством РФ**





Поддержка застройщиков

- Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по **договорам об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или социального использования.** Стоимость аренды равна земельному налогу.
- Предоставление **государственной или муниципальной поддержки** путем передачи находящегося в государственной или муниципальной собственности имущества либо за счет средств (имущества) иных лиц.
- **Ипотека наемного дома** – предоставление кредита или займа на строительство или приобретение помещений под залог земельного участка и строящегося дома
- Обязательство исполнительного органа власти или ОМСУ обеспечить своими силами и (или) с привлечением средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для **подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.**



Проведение аукциона

Аукцион может проводиться путем **повышения цены за право заключить договор**, либо путем **снижения размера платы за наем**

Обязательное требование - осуществление деятельности в качестве застройщика, совокупный объем ввода домов за последние 3 года не менее, чем минимальный объем ввода, предусмотренный аукционом



Извещение о проведении конкурса должно содержать:

- ✓ минимальную долю жилых помещений, подлежащих передаче по договору социального найма и процент от общей площади дома
- ✓ максимальный размер платы за наем

Обязательства лица, заключившего договор:

- обеспечить строительство в течение 3 лет, благоустройство земельного участка;
- обеспечить эксплуатацию построенного дома в течение срока действия договора;
- обеспечить предоставление жилых помещений в таком доме по договорам коммерческого и некоммерческого найма в зависимости от вида договора.

Срок действия договора не менее 20 и не более 49 лет.





Механизм запуска строительства арендного жилья в регионе

1

- Принятие НПА по порядку учета граждан, максимального размера платы и пр.

2

- Подбор земельного участка, при необходимости создание специального НКО

3

- Составление списков граждан для проживания в наемных домах

4

- Определение мер поддержки застройщика



2. «Голландский аукцион» на землях Фонда РЖС

Фонд РЖС проводит земельные аукционы по голландской системе – **на понижение цены продажи 1 кв. м жилья экономкласса.**

Победитель получает земельный участок Фонда РЖС в безвозмездное срочное пользование в обмен на обязательство построить жилье экономкласса и продать его установленным Правительством РФ категориям граждан по зафиксированной на аукционе цене.



Возможно применение смешанной системы с фиксированным минимальным объемом жилья экономкласса, которое должно быть продано по цене аукциона, остальные квартиры могут быть реализованы на свободном рынке.

Фондом РЖС проведено **49** аукционов на участки общей площадью **856,3 га**



Стартовая цена аукциона

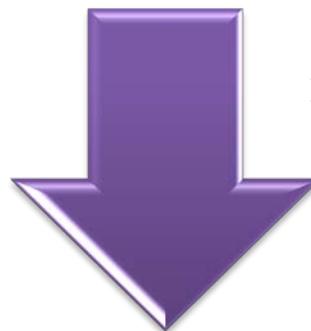


Среднерыночная цена 1 кв.м
(устанавливает Минстрой РФ)



Кто может купить жилье экономкласса?

- жители аварийных домов
- учителя
- врачи
- молодые и многодетные семьи
- ученые
- сотрудники ОПК
- работники градообразующих предприятий
- военнослужащие и др.



Приобрести жилье по фиксированной цене возможно на любом этапе строительства, **но не позднее 6 месяцев с даты ввода жилья в эксплуатацию**



По истечении этого срока застройщик вправе продавать жилье на рыночных условиях





Механизм запуска «голландских» аукционов в регионе

- 1 • Принятие НПА о правилах формирования списков граждан, имеющих право на приобретение такого жилья, порядка и очередности включения граждан в такие списки
- 2 • Составление списков граждан, имеющих право на приобретение такого жилья
- 3 • Совместно с Фондом РЖС осуществление подбора земельных участков
- 4 • Меры поддержки при строительстве таких домов и подключении домов к объектам инженерной инфраструктуры



3. Жилищно-строительный кооперативы

В **безвозмездное срочное пользование** кооперативам, созданным из отдельных категорий граждан могут передаваться земельные участки, находящиеся:

- в государственной собственности;
- в муниципальной собственности;
- в собственности Фонда РЖС.



Земельные участки передаются в пользование после уплаты ЖСК **20% суммы всех паевых взносов.**

Снижение стоимости жилья для граждан составляет порядка 30% за счет безвозмездной передачи земельного участка, исключения прибыли девелопера, использования типовых проектов, оказания поддержки при подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.



Кто может участвовать в ЖСК?

- ✓ Работники ФГУП, являющихся научными организациями
- ✓ Военнослужащие – контрактники
- ✓ Молодые учёные
- ✓ Сотрудники НИИ, научных центров, академий наук
- ✓ Научно-педагогические сотрудники ВУЗов
- ✓ Федеральные госслужащие
- ✓ Работники организаций ОПК, включённых в сводный реестр организаций ОПК
- ✓ Работники региональных и муниципальных образовательных учреждений, учреждений культуры и здравоохранения
- ✓ Граждане, имеющие 3 и более детей





Принципы создания ЖСК на ул. Горсоветской, д.2 в г. Казани

Категории граждан, вошедшие в кооператив: врачи, работники культуры, преподаватели школ и ВУЗов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Стоимость 1 кв. метра: 29 600 рублей

Первый паевой взнос: 30% от стоимости квартиры (оплачивается в течение 30 дней со дня вступления в кооператив)

Оставшийся паевой взнос: 70 % от стоимости квартиры (погашается в течение 3 месяцев со дня вступления в кооператив)

Заемные средства ГЖФ: предлагается членам кооператива, не имеющим возможности полного погашения оставшегося паевого взноса (7% годовых сроком до 15 лет).



Механизм запуска ЖСК в регионе

1

- Принять НПА, определяющий категории граждан и основания включения, правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива

2

- Определить уполномоченный орган, который будет сопровождать создание и деятельность таких кооперативов и организовывать работу по данному направлению

3

- Подобрать земельные участки для строительства многоквартирных домов, определить предельные характеристики в соответствии с РНГП

4

- Создать библиотеку типовой проектной документации и осуществить привязку к конкретному земельному участку

5

- Определить требования к подрядчикам или создать перечень

6

- Определить меры поддержки в подключении дома к сетям инженерно-технического обеспечения, строительству инженерных сетей.



4. Механизмы обеспечения жильем многодетных семей

Удмуртская республика:

- **Целевой жилищный займ** за счёт средств бюджета Удмуртской Республики под 5% годовых на срок 20 лет.
- **Компенсации процентной ставки** за счёт бюджетных средств до 5% годовых по кредитному договору на весь срок кредитования.
- **При рождении (усыновлении, наличии) детей многодетные семьи имеют право на социальную выплату** на погашение основного долга по кредитному договору по 300 тыс. руб. за третьего, четвертого ребенка, но не более 600 тыс. руб.
- **Бесплатные земельные участки** под индивидуальное строительство.
- **Безвозмездные субсидии** для семей, в которых родилась тройня.





Механизмы обеспечения жильем многодетных семей

Московская область:

- **Жилищные субсидии для многодетных семей, имеющих 7 и более детей.** Жилищные субсидии используются: для оплаты договора купли-продажи жилого помещения, договора на строительство индивидуального жилого дома, для осуществления последнего платежа в учет уплаты паевого взноса. В 2014 году предусмотрено выделить из бюджета 268,272 млн рублей.
- **Бесплатные земельные участки под строительство.** На учёте стоит 16543 семьи. В 2013 году обеспечены 2469 семей. В 2014 году – 1078 семей.
- **Жилищные субсидии многодетным семьям в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей».** В 2013 году – 411 молодых семей из 75 муниципальных образований получили субсидии на сумму 443,5 млн рублей.



5. «Голландский аукцион» на всех ЗЕМЛЯХ

Принят **Федеральный закон о внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации № 224 ФЗ от 21.07.2014г.**, предусматривающий распространение практики применения "голландских аукционов" на **государственные и муниципальные земли.**

Предусматривается возможность строительства МКД или жилых домов блокированной застройки, **все жилые помещения или определенный минимальный объем жилых помещений в которых, соответствуют условиям отнесения к жилью экономкласса.**

Победитель получит земельный участок в аренду (по цене земельного налога) для строительства жилья экономкласса. Покупателями такого жилья могут быть отдельные категории граждан.



Начальная цена – не более 80% рыночной стоимости 1 кв.м., определенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности не ранее чем за 30 дней до даты опубликования извещения о проведении аукциона, или максимальная цена жилья экономкласса, установленная Правительством РФ в расчете на 1 кв.м.



Механизм запуска «голландских аукционов» на всех землях в регионе

