

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

Некоммерческий наём жилья
как новый институт жилищного законодательства
в Российской Федерации

*По материалам парламентских слушаний
13 декабря 2012 года*

Издание Государственной Думы
Москва • 2013

УДК 347.453.3(470)
ББК 67.404.212.47
Н-47

Под общей редакцией
председателя Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству
Г. П. Хованской

Составитель
Н. И. Бутусова, ведущий советник аппарата
Комитета Государственной Думы по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству

Н-47 **Некоммерческий наём жилья как новый институт жилищного законодательства в Российской Федерации:** по материалам парламентских слушаний 13 декабря 2012 года. — М.: Издание Государственной Думы, 2013. — 112 с.

В настоящий сборник включены тексты выступлений участников парламентских слушаний, рекомендации, а также некоторые другие материалы парламентских слушаний.

Издание предназначено для депутатов Государственной Думы, членов Совета Федерации, представителей законодательных и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, федеральных министерств и ведомств, общественных объединений и средств массовой информации, а также для специалистов в области политики, права и социальных отношений.

УДК 347.453.3(470)
ББК 67.404.212.47

ВЫСТУПЛЕНИЯ

участников парламентских слушаний

Г. П. ХОВАНСКАЯ,

*председатель Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству*

Уважаемые участники слушаний! Сегодня мы обсуждаем очень серьёзную и интересную тему, новый институт в нашем законодательстве, речь пойдет о некоммерческом найме жилья.

Как возникла эта проблема? В 2005 году в связи с принятием Жилищного кодекса Российской Федерации появилось второе основание для постановки граждан на учёт на получение социального жилья – не только количество метров, но и так называемый имущественный ценз, то есть уровень доходов гражданина, его имущество. У лиц, которые не попадали под категорию малоимущих, возникла серьёзная проблема в связи с небольшим превышением установленного уровня доходов. Тем не менее для таких граждан даже съём жилья – я уже не говорю о его покупке на рынке недвижимости, даже с использованием льготных кредитов и других льгот, – не представлялся возможным. Если семья снимала квартиру на рынке жилья, то денег ни на что другое практически не оставалось и надо было каким-то образом выживать в этой ситуации. Понятно, что это белое пятно в законодательстве необходимо было ликвидировать.

Мы вообще слишком увлеклись собственностью. Сейчас, с введением платы за капитальный ремонт, единого налога на имущество, страхования жилого помещения, увеличились расходы собственников на содержание своего жилого помещения. Всё это требует от нас законодательных предложений, которые уже в принципе подготовлены – это законопроект о некоммерческом найме жилья. Так как требуется заключение правительства, они направлены 5 декабря в Правительство Российской Федерации.

Речь идёт о поправках в Жилищный кодекс Российской Федерации, но помимо этого нужно внести множество изменений и в другие законодательные акты, так как нужно создать условия для того, чтобы такое жильё возникло.

Об экономической составляющей этого процесса более подробно расскажет Косарева Надежда Борисовна, а мне хотелось бы отметить, что есть две категории граждан, о первой я уже сказала, – это граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, но не обладающие достаточным доходом для того, чтобы выходить на рынок жилья. И вторая категория граждан, которые требуют от нас скорейшего принятия закона, – это руководители предприятий, которым надо привлечь работников и предоставить им жильё на определенный срок, чтобы они жили в нормальных условиях, но тем не менее плата была для них приемлемой.

Пока мы рассматриваем вариант, что жилищный фонд будет в государственной, муниципальной собственности, но прорабатываем вариант, что в будущем он будет, возможно, в собственности некоммерческих организаций, как в Западной Европе. Во многих странах эта схема проработана, и там разница только в том, какой процент у государства и муниципалитета, а какой — у некоммерческих организаций. Этот вопрос требует дополнительной проработки — потребуются несколько документов, которые должны быть приняты и Правительством Российской Федерации.

Я очень коротко скажу, чтобы вы представляли себе отличие социального найма от некоммерческого и от коммерческого. Договор социального найма бессрочный, он дает возможность в срок до 1 марта 2013 года приватизировать занимаемое жилое помещение. Договор некоммерческого найма срочный — на срок от 3 до 10 лет, как мы сейчас прописываем, но возможен и краткосрочный — до года, если этого требуют какие-то обстоятельства. Плата за социальный наём жилья символическая и вряд ли будет изменяться, так как в Жилищном кодексе есть норма о том, что нельзя её повышать так, чтобы гражданин стал нуждающимся в адресной помощи, в субсидии на текущие платежи по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. По срочному договору плата за наём такая, что исключается нагрузка на бюджет по текущему содержанию, по капитальному ремонту.

Понятно, что срок окупаемости этого проекта достаточно длительный, и наша задача — заинтересовать инвесторов, застройщиков, чтобы для них эта схема оказалась привлекательной. Это, может быть, не такие быстрые деньги, но это постоянный и надёжный источник, деньги эти возвращаются через определенный срок.

Существуют ограничения по договору некоммерческого найма жилья: исключаются приватизация, обмен, сдача в поднаём, но это нормальное, соответствующее всем стандартам, за умеренную плату жилое помещение, конечно, по регионам плата будет различаться, но жильё должно оставаться привлекательным для граждан.

И о чём я хотела бы ещё сказать? Ещё до 2005 года сформировалась огромная очередь на социальное жильё. За это время выросло поколение граждан, имеющих нормальный уровень доходов, многие из них не относятся к категории малоимущих, они хотят как можно быстрее вырваться из этой двадцатилетней, а то и четвертьвековой очереди на социальное жильё. И мне кажется, что им надо дать преимущественное право на заключение договора некоммерческого найма, но без всякого принуждения, на добровольной основе, я говорю о тех, кто встал на очередь до 1 марта 2005 года. Мы тем самым сократим очередь на социальное жильё, пусть там остаются действительно малоимущие. Это работает гораздо лучше, чем всякие силовые приёмы со стороны исполнительной власти.

В ходе наших парламентских слушаний мы этот вариант обязательно обсудим.

Законопроект прошёл много стадий обсуждения и сейчас готов для рассмотрения в первом чтении. Более того, я хочу напомнить, что в указе президента № 600 (Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года. «О мерах по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». – *Ред.*) говорится об арендном жилье.

Е. Л. НИКОЛАЕВА,

*первый заместитель
председателя Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству*

Действительно, институт новый, но таков он только для новой России. Потому что в истории России были доходные дома, и этот сектор активно развивался, правда, с разной степенью успешности, но в крупных городах развитие всегда было достаточно стабильное.

В своем послании от 12 декабря 2012 года Президент Российской Федерации говорил, что необходимо развивать новые направления жилищной политики — это арендное жильё или жильё, которое предоставляется по некоммерческому найму.

Галина Петровна (Хованская. — *Ред.*) очень правильно описала, как это определять с позиции наймодателя или с позиции арендатора. Суть от этого не меняется: мы долгое время увлекались направлением, связанным с предоставлением жилья в собственность, и это было основным трендом в развитии жилищной политики.

Но даже используя все инструменты поддержки, учитывая активное развитие агентства ипотечного жилищного кредитования, о чем также вчера говорилось в послании, по оценкам экспертов только 36 процентов семей могут позволить себе купить жильё.

Да, конечно, большое количество граждан нуждается именно в социальном жилье как малообеспеченные, но всё-таки есть ещё большой пласт, о котором мы забываем, имеющий возможность решить свои жилищные проблемы именно с использованием элементов некоммерческого найма.

На сегодняшний момент в целях формирования комфортной среды обитания и жизнедеятельности человека самое главное – обеспечить взаимосвязь между жилищной, коммунальной, градостроительной политиками. Поскольку те вопросы, которые мы обсуждаем, изначально даже в территориальном развитии, в развитии городов в принципе не учитывались. И поэтому мы получили ситуацию, когда коммерческая аренда развивается стихийно, вне правил, и, по большому счёту, находится глубоко в теневой зоне. Поэтому двигаться в развитии официально некоммерческого найма нужно, на мой взгляд, в трех направлениях.

Первое – это стимулирование выхода из теневой зоны тех взаимоотношений, которые уже сложились на рынке коммерческой аренды. И, естественно, нужно, чтобы эти взаимоотношения с использованием института патента или других возможных институтов были гарантированы и для арендатора, и для арендодателя.

Второе. На сегодняшний момент у нас есть проблема, связанная с типовыми договорами. И это тоже одна из тем, которая требует серьёзного обсуждения. Мы говорили о том, что надо решать вопросы с некоммерческим наймом – это как раз та ценовая категория, которая теоретически ниже, чем сфера коммерческого найма. Но опять-таки здесь есть определённые сложности, о которых хотелось бы сказать сразу.

Третье. Дело в том, что на рынке сложились, скажем так, неформальные цены, которые прежде всего продиктованы тем, что первоначально граждане, сдающие свои квартиры в аренду, по большому счету, получили их в результате бесплатной приватизации и не учитывают соответствующим образом амортизационные отчисления.

И если бы мы развивались, скажем так, логично и без таких вот дополнительных вливаний в этот сектор, то, наверное, институт некоммерческого найма у нас более логично сложился бы уже раньше. Но сейчас мы понимаем, что при математической модели, которая сложилась в настоящее время, цена получается такая, что она невыгодна с точки зрения вложений, даже без прибыли.

Мы понимаем, что развитие этого сектора возможно при двух условиях. Первое – когда инвестор будет готов входить в ту или иную степень, понимая, что он идет туда без прибыли в самых разных вариантах, через институты именно некоммерческого формирования. Второе – должны быть определенные стимулы со стороны государства. И вот как раз эти стимулы можно и нужно будет прописать в законе сразу после того, как мы дадим основные определения в законопроекте, который сейчас вам роздан.

Этот законопроект обсуждался очень серьёзно и много. Но я бы хотела озвучить, какие дополнительные стимулы нужны для того, чтобы заработал этот институт.

Я напомним; однозначно нужны налоговые стимулы, причём связанные с налогами на имущество, на доходы, то есть у нас сразу должен быть подготовлен комплекс вопросов. Нам необходимы стимулы, связанные со строительством некоммерческого жилья, а это значит: предоставление бесплатных земельных участков, подключение к инфраструктуре как минимум если не бесплатно, то как для физических лиц. И такой набор инструментов позволит нам сделать эту модель экономически обоснованной.

Действительно, Галина Петровна права: помимо первого закона, который сейчас у нас почти готов, есть ещё некоторые предложения у правительства, мы будем их в ближайшее время обсуждать и дорабатывать для того, чтобы

вынести на первое чтение. Но нам необходимы ещё четыре законопроекта, в том числе изменения в Налоговый, Бюджетный, Градостроительный кодексы, для того чтобы система заработала.

Некоторые модели уже стали реализовываться в разных регионах, и это говорит о том, что институт востребован. Недавно на площадке «Деловой России» мы обсуждали позицию работодателя.

Крупные системные работодатели очень заинтересованы в развитии этого института – от крупных заводов, связанных с обороной до регионов, в которых сейчас активно развиваются производственные предприятия, – это Калужская, Ульяновская, и Новосибирская области. Причем заинтересованы как предприниматели и работодатели, так и губернаторы.

Исходя из этого у нас появляются новые дополнительные стимулы для развития данного направления со стороны работодателей. Они готовы в том числе участвовать в этих проектах, а губернаторы – уже на уровне региональных законов – готовы субсидировать соответствующие арендные платежи по этому некоммерческому найму. В совокупности эти предложения (по нашим счётным моделям) привели к тому, что получается очень разумный разброс по примерному уровню платежей по некоммерческому найму – от 8 до 12 тысяч рублей за двухкомнатную квартиру.

Мне кажется, это сумма, которая является вполне доступной с точки зрения семьи. То есть когда не один человек снимает жильё, а семья из двух–трёх человек. Речь идёт, повторяюсь, о двухкомнатной стандартной 56-метровой квартире – как в базовом расчёте. Я думаю, Надежда Борисовна сейчас подробнее об этом расскажет, но мы считали с точки зрения работодателей, и эта задачка сошлась у нас не сразу, только на последнем совещании, когда мы уже стали обмениваться мнениями в Администрации президента, мы действительно максимально сблизили наши позиции.

Очень важный момент: с будущего года заканчивается бесплатная приватизация. Поэтому вопрос обеспечения жильём очередников стоит достаточно остро. И, кстати, это тоже один из стимулов развития некоммерческого найма. Мне кажется, мы должны очень серьёзно подготовиться к этому вопросу, поэтому внесение данного закона на рассмотрение очень важно.

На сегодняшний момент приоритет государственной жилищной политики в данной сфере создаёт условия для развития частного многоквартирного жилого фонда, который будет предоставляться в длительный (обратите внимание, в длительный) наём – более 5 лет. И самое главное, что интеграция сегментов арендного жилья индивидуальных наймодателей и бизнес-наймодателей при обеспечении равных условий даёт возможность серьёзно простимулировать это направление на рынке жилья.

Так сложилось, что после бесплатной приватизации мы действительно стали уникальной страной, в которой 80 процентов собственников. Такого нет ни в одной стране мира. И, повторяюсь, мы решаем задачи, с которыми практически мало кто сталкивался. И когда мы в дальнейшем начинаем обсуждать во-

просы управления многоквартирными домами, управления тем жильём, которое создаётся, естественно, наличие большого количества собственников всегда приводит и к большому количеству проблем по вынесению общих позиций и решений.

Поэтому развитие арендного жилья в этом смысле свидетельствует о том, что мы стимулируем ещё и более эффективное управление той недвижимостью, которая создаётся в целях сдачи в социальный наём.

Я думаю, что нам действительно нужно ещё серьёзно проработать вопросы, связанные с договорами. Я не буду отнимать хлеб у Надежды Борисовны и у наших коллег, но, мне кажется, очень важно сейчас сосредоточить усилия и отметить один очень важный момент. При разработке этого законопроекта у нас сложилась уникальная ситуация, я бы хотела на неё обратить внимание.

Это будет единый подход, во внесении этого законопроекта будут участвовать практически все фракции. И мы постараемся уйти от каких-то политических моментов, сосредоточившись в первую очередь на профессиональном подходе к развитию очень важного сектора, который позволит нам решить жилищную проблему в Российской Федерации.

Н. Б. КОСАРЕВА,

президент фонда "Институт экономики города"

Я хочу остановиться на вопросах правового и финансового обеспечения развития некоммерческого найма жилых помещений. К сожалению, на сегодняшний день у нас очень много проблем, которые не только с правовой, но и с экономической точки зрения мешают развитию арендного фонда.

Во-первых, те 8 процентов частного арендного жилья – квартиры, которые принадлежат физическим лицам, – находятся в теневой зоне, налоги практически никто не платит. Кроме того, эти собственники не понесли инвестиционных затрат на приобретение жилья, поскольку либо получили его бесплатно в процессе приватизации или другим путём, и поэтому цена сложилась экономически непривлекательной для реализации инвестиционных проектов на свободном рынке по строительству доходных домов.

Как уже сегодня отмечали и Галина Петровна (Хованская. — *Ред.*), и Елена Леонидовна (Николаева. — *Ред.*), государственная политика всё время была такой: жильё – в собственность. И поэтому все решения, законодательное регулирование и поддержка – всё было направлено в сторону собственности. И защита сторон договора у нас всё-таки ещё оставляет желать лучшего.

Действительно, законодательных проблем у нас много, о них уже Галина Петровна говорила. И нам необходимо как совершенствовать это законодательство (на что и направлен этот законопроект), так и создавать стимулирующие условия для хозяйствующих субъектов, в том числе с участием го-

сударственных институтов развития, для того чтобы можно было развивать в первую очередь этот арендный фонд некоммерческого использования. В том числе создать условия, чтобы можно было оказывать непосредственную поддержку гражданам не только в строительстве такого жилья, но и в найме помещения и всё-таки выводить из тени существующий фонд.

У нас была подготовлена концепция развития законодательного регулирования. Вот список из 15 законов, в которые нужно вносить изменения, а также необходимы еще два новых закона: о регулировании специальной деятельности на рынке некоммерческого найма и о защите прав нанимателей и наймодателей. Этот законопроект, который представлен первым из большого перечня законов, закрывает практически все вопросы за исключением налогового, земельного, градостроительного и государственных институтов развития.

Но я хотела бы подробнее остановиться на экономическо-финансовой составляющей. Дело в том, что разработка темы по легализации существующего рынка съёмного жилья необходима для того, чтобы возможно было создавать и коммерческий, и некоммерческий арендные жилищные фонды, иначе существование параллельно нелегального рынка экономически не позволит нам конкурировать в большинстве случаев.

Поэтому, во-первых, как вы знаете, с 1 января 2013 г. вводится возможность использования патента для физических лиц. Но мы также предлагаем для физических лиц введение пониженной ставки налога, поскольку патент меняет цену только с определённого размера, а до этого граждане остаются на налогообложении 13 процентов, и в результате всё равно будет ноль.

Предлагается приравнять налог тоже к 6 процентам, для того чтобы стимулировать граждан выходить из рынка. И в этом законопроекте предусматривается обязательная регистрация договоров найма на срок более года. Таким образом, установление обязательной регистрации договора и снижение ставки налогообложения, как мы надеемся, приведут к легализации этого рынка.

Как можно стимулировать налоговыми и тарифными мерами, строительством, реализацией инвестиционных проектов, кстати, как доходных, так и не доходных.

Во-первых, того, о чем я сейчас рассказываю, нет в законопроекте. Это я говорю как эксперт, но это необходимо для того, чтобы на практике закон начал реализовываться.

Во-вторых, предлагается предоставление следующих льгот:

по налогу на прибыль и налогу на землю для застройщиков. Инвесторам будут предоставляться льготы по налогу на прибыль, в том числе при инвестировании средств в паи паевых инвестиционных фондов, которые будут инвестироваться в развитие арендного фонда;

собственникам арендных домов, по налогам на землю и на имущество. Также целесообразно установление единых тарифов для физиче-

ских и юридических лиц – потребителей коммунальных услуг в многоквартирном доме, поскольку он будет принадлежать юридическому лицу, а тарифы должны быть, как для населения. А также установление специального налогового режима, скорее всего, по упрощённой схеме, на уровне 6 процентов для тех собственников, которые предоставляют в некоммерческий наём все помещения в многоквартирном доме.

Но кроме вот таких налоговых и тарифных мер надо ещё создавать и иные организационно-финансовые условия.

Необходимо развивать проекты среднесрочного кредитования для строительства арендного фонда под залог земельного участка и строящегося дома; создавать условия для долгосрочного кредитования приобретения таких домов либо вводить новацию строительного кредита, поскольку, через арендную плату вернуть краткосрочный кредит невозможно. Кредит должен быть как можно более длительным.

И бесплатное или на льготных условиях предоставление земли. Для некоммерческого фонда предлагается бесплатное предоставление.

Мы очень рассчитываем на участие наших институтов развития в создании арендного фонда. Это фонды РЖС (предоставление земельных участков и обеспечение коммунальной инфраструктуры), фонды ЖКХ (для того чтобы переселять граждан по некоммерческому найму) и АИЖК (рефинансирование ипотечных жилищных кредитов), Внешэкономбанк (финансирование).

Я опишу три базовые модели, чтобы вы поняли, о чём идёт речь.

Первая модель – это коммерческая (доходные дома). К сожалению, все эксперты сошлись на том, что сегодня эта тема нерентабельна, если мы не найдём на эти дома покупателей, которые сразу вернут затраты застройщику. Покупатель должен быть готов пойти на длительный срок инвестиции. Представляется, что это могут быть специальные закрытые паевые инвестиционные фонды, то есть инвесторы, в пае с которыми может быть кто угодно, вплоть до физических лиц, желающих просто сберечь свои деньги.

Модель вторая – это то, что предлагается и что уже реализует АИЖК. В этом случае предприятие (но это может быть и муниципалитет) приобретает с помощью долгосрочного ипотечного кредита дом, а АИЖК его рефинансирует с участием ВЭБ.

И третья модель совсем простая – с возвратом средств через бюджет, когда муниципалитет строит некоммерческое жильё за счёт кредита и в течение длительного времени возвращает.

Скажу о плате. Она всех интересует. Мы провели расчеты множества вариантов платы за некоммерческий и коммерческий наём. Я вам приведу только три результата.

Во-первых, сравнение. Цены договоров по коммерческому, некоммерческому и социальному наймам различаются таким образом. Начнем с социального найма, который компенсирует только расходы на содержание и ремонт. По

некоммерческому найму к этой сумме прибавляется возврат инвестиционных затрат, а по коммерческому – ещё и прибыль.

При моделировании мы брали за основу квартиру 42 квадратных метра на двух человек при сроке ипотечного кредита на 20 лет, а строительные кредиты – период три года. Просматривали разные варианты бюджетного софинансирования, субсидирования процентов, предоставления бесплатной земли, подключений и так далее. Итак, три сценария – три результата.

Первый вариант. Это оптимальный сценарий для некоммерческой организации, созданной муниципалитетом или органами государственной власти. Плата за квартиру 42 квадратных метра в месяц – 8 тысяч 304 рубля, то есть такой найм, безусловно, будет доступен. 88 процентов семей с доходами выше двух прожиточных минимумов (два прожиточных минимума – 12 тысяч 738 рублей) смогут на таких условиях нанимать жилье. Эта схема предполагает 40 процентов безвозвратных субсидий на строительство за счет бюджета, 60 процентов – кредит на 20 лет по рыночной ставке, возвратной через эту плату за наем, то есть это 8 тысяч 300 рублей с коммуналкой.

Второй вариант. Если предприятие захочет добавить сюда ещё 20 процентов возвратных средств, которые вернет себе через плату за наем (то есть тем самым снизит кредит до 40 процентов), получается: 20 процентов возвратные, 40 процентов – кредит, 40 процентов – безвозвратные бюджетные инвестиции, – то есть тогда немножко, ещё на 300 рублей, плата снизится, будет 8 тысяч. В общем-то, разница небольшая, но зато этот вариант уже доступен 91 проценту семей с доходом выше двух прожиточных минимумов.

Если мы вообще не вкладываем прямых бюджетных инвестиций, даем косвенные субсидии: выделяем бесплатно землю, обеспечиваем бесплатное подключение, бесплатную проектную документацию, но прямых инвестиций на строительство из бюджета не делаем и не субсидируем процент по строительному кредиту в период строительства, то мы получаем плату 13 тысяч 542 рубля в месяц.

Между прочим, такой вариант тоже неплохой, это доступен 47 процентам семей с доходом выше двух прожиточных минимумов, то есть вполне приемлем в тех регионах, где ставка на рынке жилья выше.

Варианты расчета показывают, что эти сценарии реальны, но нужна серьезная государственная поддержка, как прямая, так и косвенная.

А. Н. СЕМЕНЯКА,

генеральный директор

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Я хотел бы начать своё выступление с цифр, представленных в недавно утверждённой госпрограмме правительства, в которой рассматривается развитие рынка аренды жилья и предполагается, что к 2015 году 6,7 процента вновь

возводимого жилья будет арендным. И осуществление данной программы означает, что инвестиции в арендные дома в ближайшие три года должны составить более 320 миллиардов рублей.

Поэтому, когда мы говорим о рынке некоммерческого найма, моё глубокое убеждение, что развитие этого сегмента без развития рынка коммерческого найма и выработки механизмов привлечения долгосрочных инвестиций, невозможно в тех объёмах, про которые мы говорим.

Потому что у нас есть хороший опыт в Новосибирске, когда мы отработали механизм выдачи рефинансирования закладной на дом целиком, но он был построен полностью за счёт поддержки бюджета. Но ни федеральный, ни региональный бюджеты не смогут в ближайшие три года выделить деньги в таких объёмах, которые предусмотрены госпрограммой.

В связи с этим моё выступление будет посвящено организационно-финансовым условиям привлечения инвесторов. Я, как и Надежда Борисовна (Косарева. — *Ред.*) разделяю застройщика и покупателя жилья; у нас много застройщиков, и они умеют строить неплохое жильё.

Вопрос: кто это жильё будет покупать и сдавать в наём? Здесь уместно проводить параллели между покупателем дома и покупателем жилья, потому что одной из мер стимулирования инвесторов является предоставление им доступного долгосрочного кредита. Этот кредит имеет существенные отличия от кредита физического лица, потому что оно, как правило, кредит гасит досрочно. И даже если мы выдаём кредит на 15–20 лет, реальный срок пользования им 5–7 лет. Поэтому ипотеку мы финансируем соответственно, делая заимствования на срок до 7 лет. И банковская система риск досрочного погашения кредита учитывает.

Если мы говорим про ипотеку найма, здесь досрочного погашения не будет, и речь пойдет о более долгих кредитах – на срок 10 лет. Сейчас в законе, который мы обсуждаем, предусмотрен предельный срок найма. Хотя, мне кажется, можно и большие сроки устанавливать. Но при таких длинных сроках у нас возникает проблема с фиксированием процентной ставки, и мы будем уходить скорее в инструмент плавающих ставок, привязанных к инфляции или к ставке рефинансирования Центрального банка. Оставшиеся деньги должны быть средствами инвесторов. И я чуть позже скажу, какие здесь возможны решения.

В перспективе, мы считаем, будет работать выпуск ипотечных облигаций с использованием закона «Об ипотечных ценных бумагах». Краткосрочное рефинансирование может предоставлять Центральный банк, однако надо чётко провести границу: специально создаваемые компании не являются компаниями-однодневками в терминах Центрального банка, потому что он устанавливает на них нормативы повышенного риска. И это первый из аргументов, почему надо вводить специальный класс компаний, которые покупают и сдают дома в наём.

Мы считаем, что такого рода компании могут быть введены по аналогии с понятием «специализированный ипотечный агент», которое использовано в законодательстве об ипотечных ценных бумагах, либо стоит использовать

конструкцию закрытых ПИФов недвижимости, введя там отдельный класс таких ПИФов, которые сдают в найм.

Второй аргумент, почему мы предлагаем всё-таки создавать отдельные компании: потому что у нас в случае дефолта, то есть когда кредитор не будет получать достаточного потока платежей по предоставленному кредиту, могут возникнуть три причины, связанные с неплатежеспособностью.

Первая – дом не пользуется спросом. Этот риск должен принимать кредитор.

Вторая – живущие в этом доме потеряли платежеспособность. Этот риск тоже, наверное, должен принимать кредитор.

И третья – недобросовестное поведение единоличного исполнительного органа. То есть те проблемы, с которыми мы сталкиваемся в ТСЖ, когда люди могут платить доходному дому, но деньги не будут попадать к кредитору. И сам механизм контроля за этими деньгами, чтобы не создавать проблем, аналогичных ТСЖ, должен осуществляться через специальные компании и специальные движения денег. Такого рода механизм защиты хорошо отработан в недвижимости, эти функции выполняют специализированные депозитариусы.

Поэтому целесообразно, как предлагает Надежда Борисовна, рассмотреть уже существующие конструкции, которые зарекомендовали себя среди инвесторов.

Если говорить о второй части, которую финансирует не кредитор, а инвестор, то мы уже начали работу с потенциальными инвесторами в лице негосударственных пенсионных фондов, международных финансовых институтов. Они ожидают доходность порядка 15 процентов годовых на такого рода инструмент, то есть позиционируют его посередине между облигацией и акцией.

Если говорить о формуле полной доходности для инвестора, которую он получает за срок владения недвижимостью, в ней две компоненты. Меняется цена жилья и в среднем она растёт соразмерно росту доходов населения. Это одна компонента, дающая прибыль, которую инвестор может получить в конце срока, когда, скажем, дом будет продан. И вторая, – это эквивалент дивидендов, та часть найма, которую он получает за вычетом расходов на содержание дома и уплату налогов. Мы взяли статистику и рыночные ставки найма в некоторых городах и увидели, что в принципе коммерческий найм может сегодня, исходя из заданной доходности, развиваться как, например, в Тольятти, в Новокузнецке – там, где достаточно высокая ставка найма относительно текущей цены жилья. В этих городах она там составляет 10–11 процентов. То есть полная доходность без учёта расходов будет на уровне 15 процентов.

Но для того, чтобы всё-таки это рынок развивался во всех регионах должны быть, мы считаем, законодательно закреплённые льготы и они должны быть привязаны к компании специального назначения. Должны быть закреплёны налоговые льготы по НДС – он не должен платиться по налогам на имущество, на прибыль – и налог на выплату дивидендов, которые выплачивает данная компания.

Также арендатор должен иметь право индексировать арендную плату по инфляции или по росту реальных доходов, что тоже улучшает экономику и снимает риски с того, кто инвестирует. Про коммунальный тариф Надежда Борисовна уже сказала – он должен быть на том же уровне, что и для физических лиц.

И ещё одна норма. У нас сегодня работодатель может возмещать проценты по ипотеке, относя это на себестоимость. Такую же норму надо сделать по возмещению затрат на найм для работодателей, чтобы уравнивать рынок аренды и покупки жилья.

Теперь собственно о некоммерческом найме. То есть предыдущие меры должны быть встроены в отношения в целом поддержки рынка аренды коммерческого и некоммерческого жилья. Если говорить о последнем, то здесь мы, конечно, ведем речь о неких бюджетных субсидиях, которые должны даваться или нанимателю жилья – в виде некоего сертификата или возмещения расходов, или наймодателю, то есть самому доходному дому, – в виде некоего соинвестирования. Потому что те меры, которые обсуждаются (бесплатный земельный участок, льготное подключение к сетям) – это всё некие внебюджетные формы субсидий, которые, на мой взгляд, надо научиться пересчитывать в денежный эквивалент. И, предоставляя такого рода поддержку по некоммерческому найму, необходимо ограничивать, как предложено законопроектом, предельную ставку найма для граждан.

Ещё бы я предложил рассмотреть отдельную меру – потому что по некоммерческому найму речь идёт именно о долгосрочных инвестициях, которые зависят в том числе от ценовой политики, проводимой местным органом власти, – чтобы предусмотреть некие гарантии для инвесторов. То есть инвестор вкладываясь в такого рода проект вместе с государством, должен быть уверен в том, что, по крайней мере, номинал своих инвестиций он вернёт. Должна быть разработана некая система страхования, что будет способствовать привлечению долгосрочных инвесторов.

В США, например, действуют две программы.

Первая – у них есть аналог ваучера: человек снимает жильё на рынке и в учером компенсирует часть расходов.

Вторая – выгоду получает наймодатель. Схема работает в форме налоговых вычетов федерального бюджета. Причём, что интересно, эту программу ведёт не жилищная администрация США, а налоговое ведомство.

И ещё отличительная особенность: налоговый вычет, который предоставляется девелоперу, имеет оборот на вторичном рынке, и если инвестор покупает некоммерческий найм, то, соответственно, использует этот вычет для уменьшения своей налогооблагаемой базы.

Возможно, данные формы также могут быть рассмотрены для стимулирования некоммерческого найма.

И. А. СИДОРОВ,

*начальник управления жилищной политики
Госстроя Российской Федерации*

Коллеги, как все вы знаете, в соответствии с майскими указами, с 600-м указом президента (Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года «О мерах по обеспечению граждан доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». – *Ред.*) правительству было поручено разработать перечень мероприятий по формированию рынка арендного жилья. Этот перечень определяет основные направления развития законодательства, он не исчерпывающий.

В связи с этим мы хотели бы выразить особую благодарность Надежде Борисовне (Косарева. – *Ред.*), Институту экономики города за активную работу в этом направлении.

Госстрой всецело поддерживает эту инициативу, этот законопроект. Не спору, в процессе согласования в ведомствах к нему могут быть какие-то замечания, поправки. Призываю коллег из ведомств максимально доброжелательно отнестись к законопроекту. Мы считаем его шагом, который нужно сделать. Если мы сейчас начнём упираться, искать какие-то замечания, скажем так, непринципиального характера, на этом настаивать и не двигать законопроект, то мы даже этот первый шаг не сделаем, а он нужен государству, муниципалитетам, обществу — он нужен всем. Наши парламентские слушания показывают, что все участники процесса объединились для того, чтобы начать работать в этом направлении.

Конечно, мы — и это уже говорилось сегодня на парламентских слушаниях — понимаем, что необходимо решать вопрос с земельными участками, Минэкономразвития сейчас готовит соответствующий законопроект. Земельные участки — этот тот ресурс, который нужно предоставлять, конечно же, бесплатно, тем более под некоммерческий найм. Способ, механизмы — вот что надо проработать и в ближайшее время запустить. Возможно, в четвёртом квартале появится соответствующий законопроект от Минэкономразвития. Мы готовы его поддержать.

Вопрос с длинными деньгами также нужно решать. Александр Николаевич (Семеняка. – *Ред.*) механизмы расписал. Длинные деньги — это первое.

Второе: без налоговых льгот на старте проекта арендного жилья не появится. Здесь необходимо либо какой-то придумать механизм, может быть, не называть его налоговыми льготами, может быть, другую терминологию использовать, но это обязательно нужно сделать, без этого процесс не сдвинется с места.

В. М. ТАЛАЛЫКИН,

*заместитель генерального директора —
председателя правления государственной корпорации —
Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства*

Тема для нас интересная, более того, сейчас во втором чтении принят закон по Фонду, и у нас было намерение включить туда и положения, связанные с переселением граждан из аварийного жилья на условиях некоммерческого найма.

Если говорить о том, как может быть использован некоммерческий найм, то это самая простая модель, о чем Надежда Борисовна (Косарева. — *Ред.*) говорила, когда есть деньги. Примерно 354 миллиарда будет за три года направлено на переселение граждан, и вопрос сводится не столько к отработке механизма финансирования, сколько к правовому описанию понятия «некоммерческий найм».

И, наверное, мы бы включили эти положения в законопроект, если бы не возникла необходимость описать прежде всего права и обязанности наймодателя.

Сегодня фактически 30 процентов из числа переселяемых — это собственники, и 70 процентов — это граждане, проживающие на условиях социального найма.

По действующему законодательству тех, кто проживает на условиях социального найма, мы переселяем по схеме, которая называется «метр в метр», то есть мы даем столько же, сколько занимает гражданин/семья.

По собственникам: законодательно предполагается, что собственнику должна быть предоставлена выкупная цена либо жилое помещение в счет нее.

Мы видим, что потенциал у этого института жилья достаточно хороший, так как переселяемые граждане зачастую желали бы получить жилое помещение большей площадью, чем мы им можем предоставить на сегодняшний день. И институт некоммерческого найма может нам в этом помочь. Но человек должен понимать, что он будет платить по ставке не социального, а некоммерческого найма.

Обсуждение на экспертном уровне привело нас к тому, что величина платежа, должна рассчитываться, по крайней мере, исходя из срока погашения инвестиционных затрат на строительство этого жилья от 20 до 50 лет.

Я сейчас не могу сказать точно, какое количество граждан — 50—60 процентов — смогут воспользоваться этим, но, во всяком случае, потенциал достаточно большой. В этом отношении, я полагаю, с принятием закона мы как раз ответим на те вопросы, которые сегодня препятствуют реализации механизма переселения, и достаточно серьезно продвинемся, заод-

но отрабатываем новые условия, нормативы, договоры, которые неизбежно надо будет прорабатывать его в рамках.

М. О. НИКОНОВА,

*начальник Экспертно-методического управления
Федерального фонда содействия развитию
жилищного строительства*

Мне бы хотелось подчеркнуть, что Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, безусловно, поддерживает все инициативы по развитию арендного жилья, и сейчас нами рассматриваются различные механизмы, каким образом фонд мог бы включиться в эту работу.

В настоящее время фонд осуществляет два вида мероприятий, связанных с обеспечением государственной поддержки для обеспечения жильем отдельных категорий граждан: это передача земельных участков для строительства кооперативного жилья и проведение голландских аукционов. В обоих случаях предполагается безвозмездная передача земельных участков для строительства такого жилья. Но в первом случае это очень жесткие требования к гражданам, которые вступают в такие кооперативы, а во втором очень ограниченный круг лиц, которые могут приобрести жилье, построенное на земельных участках, переданных застройщику на условиях, что он потом предоставляет это жилье указанным категориям граждан по цене ниже той, которую установил Минрегионразвития России.

И, рассматривая механизмы арендного жилья, мы пришли к следующему выводу, что самая прозрачная модель, которая предполагает строительство некоммерческого арендного жилья с участием органов государственной власти и органов местного самоуправления, — это строительство жилья путем размещения заказа для государственных муниципальных нужд уполномоченными органами в соответствии со статьей 24 Земельного кодекса, когда привлекается инвестор, вернее, привлекается застройщик, и земельный участок ему предоставляется в безвозмездное срочное пользование, после чего жилье становится, по существу, муниципальным или государственным — государственным жилищным фондом, который затем органы государственной власти, органы местного самоуправления будут передавать на условиях, скажем, некоммерческого найма. Получается некая альтернатива, как правильно говорила Надежда Борисовна (Косарева. — *Ред.*), социальному найму, но на несколько других условиях.

Вторая модель — это когда земельные участки приобретаются на аукционе инвесторами, которые намереваются вкладывать средства для обеспечения, потом для получения дохода. Как уже было сказано, низкая до-

ходность и длительная окупаемость арендного жилья в настоящее время позволяет оценивать такой способ передачи земельных участков, как малоперспективный. Появляется достаточно большая категория желающих построить арендное жилье. Как уже говорилось, это организации, которые хотят обеспечить своих работников доступным жильем, особенно организации, которые привлекают работников из других мест, они заинтересованы в том, чтобы удерживать работников какими-то определенными преференциями и в связи с этим хотят приблизить места работы и проживания работников.

В частности, совместно с аппаратом правительства мы активно исследовали проблему по работникам оборонно-промышленных предприятий. Для нас было открытием, что оборонно-промышленные предприятия не имеют возможности строить жилье, хотя к числу таких предприятий в основном относятся акционерные общества. Как вы знаете, оборонный заказ в настоящее время не обеспечивает высокую доходность этим акционерным обществам, что приводит к тому, что эти организации, даже имея свободные земельные участки, которые могут быть использованы под строительство жилья, не имеют средств для строительства. Кроме того, они считают, что это совершенно справедливо, так как не входит в цели их уставной деятельности. Естественно, они хотят каким-то образом найти это жилье на стороне и на привлекательных условиях.

Более того, работодатели готовы предоставлять своим работникам условия дополнительного финансирования для того чтобы те, особенно молодые работники и научные кадры, которые нужны, могли оплачивать арендное жилье. Но строить сами они не хотят.

Из этих двух моделей, о которых я вам рассказала, наиболее перспективной является голландский аукцион. Поскольку, предоставляя земельные участки, привлеченные из федеральной собственности на «голландских» условиях, мы имеем возможность построить жилье экономичного класса, которое вполне подходит для предоставления в аренду определенным категориям граждан, не имеющих средств на оплату дорогостоящего коммерческого найма.

Но проблема заключается в том, что по нашим условиям, прописанным в Федеральном законе от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», застройщик в условиях аукциона обязан предоставлять это жилье только физическим лицам. В данном случае — на условиях договора долевого участия и в собственность. Так как застройщики не собираются использовать построенный жилой фонд для передачи в аренду, возникает вопрос: как могут приобрести это жилье организации, юридические лица, — либо они сами должны приобрести, либо органы местного самоуправления, которые затем тоже могут использовать это жилье или его часть как арендный фонд.

Проблема как раз и заключается в том, что, как правило, государственные организации приобретают это жилье на конкурсной основе. И вот

здесь получается конфликт интересов: застройщик должен пойти с этим жильем на аукцион и передать его уже для арендного фонда. Здесь есть нестыковка, которую мы просим рассмотреть.

И еще один момент. Мне кажется, чтобы застройщику было бы интересно строить жилье, в котором он часть отдавал бы под определенные цели, есть смысл вернуться в какой-то части к модели инвестиционных контрактов, когда органы или организации передавали свои участки для строительства застройщику с обязательством с его стороны передать какую-то часть построенного жилья в собственность заказчика строительства, например, органам государственной власти или местного самоуправления, или государственной организации, которая могла бы потом использовать его для предоставления в коммерческий найм.

В заключение я хочу сказать, что мы работаем над рассмотрением существующих механизмов дополнительной поддержки фондов. Надо обратить также внимание на то, что, предоставляя земельные участки в собственность бесплатно, мы, безусловно, снижаем себестоимость строительства жилья и затраты инвестора. Но если этот не прямой инвестор и если мы передаем земельный участок сначала застройщику, а потом появляется какая-то другая организация, которая будет эксплуатировать и сдавать в аренду, то непосредственные механизмы влияния на эту организацию у фонда практически вообще отсутствуют, потому что мы можем влиять только на застройщиков, которым мы передаем участки по договорам аренды или безвозмездного срочного пользования на период, когда действует этот договор, прописав в нем определенные условия, обеспечивающие строительство необходимого объема жилья на необходимых условиях, и — согласно модели голландского аукциона — передачу его определенным лицам для определенного использования. А в остальных случаях, особенно продажи жилья или бесплатного предоставления в собственность, какие-либо рычаги воздействия на дальнейшее использование этого участка у фонда отсутствуют.

П. Р. КАЧКАЕВ,

*заместитель председателя
Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству*

На сегодняшний момент исчерпан сегмент граждан, которые имеют достаточный доход для приобретения жилья в собственность, в том числе с помощью ипотеки, они себя жильем уже обеспечили. Осталась та часть, которая самостоятельно удовлетворить свои жилищные потребности не может, — это чиновники, муниципальные, государственные служащие,

бюджетные работники всех уровней, в том числе учителя, врачи. И, говоря об арендном жилье или некоммерческом найме, мы не должны забывать о том, что эта категория наших граждан достаточно ограничена в своих доходах, а тем более расходах.

И если мы будем сегодня поднимать планку аренды жилья еще более высокий уровень, то у нас расходы граждан, которые идут на жилищно-коммунальные услуги (а вы знаете, что существует ограничение — 22 процента), с добавлением еще и этих расходов, становятся запредельными, необходима социальная защита.

У нас в Уфе с 2009 года начало формироваться направление некоммерческой аренды или некоммерческого найма, когда мы приняли постановление городского совета по передаче в аренду жилых помещений без права приватизации за определённую плату. Правда, это помещения, которые являются муниципальной собственностью. То есть мы приобрели жилые помещения и передавали работникам бюджетной сферы и работникам жилищно-коммунального хозяйства. Причём аренда очень дифференцированная — в зависимости от доходов. Для жилищно-коммунальных организаций — одна, для бюджетников — другая. И стоимость аренды зависит от дохода семьи по градациям: до 30 тысяч, до 50 тысяч, до 100 тысяч и свыше 100 тысяч — это уже чисто коммерческая аренда.

Аренда рассчитывается как амортизационные отчисления на срок службы данного объекта или квартиры. И на неё очень большой спрос, причём как со стороны работников жилищно-коммунального хозяйства, так и со стороны наших бюджетников — учителей и врачей. Поэтому фонд работает, он востребован, и сегодняшние слушания, я думаю, ещё раз подтвердят, что это направление нам нужно сегодня развивать. Законопроект, который выносят на рассмотрение здесь, на парламентских слушаниях, очень важный и его нужно быстрее продвигать, а на будущий год принимать.

А. И. ЦИЛОСАНИ,

*вице-президент, генеральный директор
Фонда развития жилищной кооперации СЗФО*

Я представляю Фонд развития жилищной кооперации СЗФО и хотел бы сделать акцент на том, что мы являемся лидером, инициаторами проекта АСИ — Агентства стратегических инициатив — по проекту «Поддержка эффективных преобразований в сфере системного социально ориентированного жилищного строительства». Пользуясь случаем, хочу поблагодарить и Елену Леонидовну, и Надежду Борисовну, и Владимира Михайловича, и Александра Николаевича — всех тех, кто поддержал проект в рамках Агентства стратегических инициатив, и позволил нам поделиться

опытом, наработанным на протяжении 15 лет на крупных промышленных предприятиях в сфере создания жилищной мотивации на базе механизма жилищно-строительного кооператива.

Хочу обратить внимание на то, что здесь упущено. Дело в том, что государственная политика поддержки долгое время была направлена на те отдельные категории нуждающихся граждан, которые состояли в списках. Второй акцент государство действительно делало на развитии рыночных механизмов, и, собственно говоря, ипотека — это один из механизмов, которые созданы.

Сейчас на повестке дня стоит второй серьёзнейший механизм — арендное жильё. И здесь необходимо рассмотреть аренду как актив с растущей стоимостью, который необходим работодателю. Причём некоммерческая организация и некоммерческая аренда как оператор должна выполнять две функции: функцию оперативного управления некоммерческим жильём (это, скажем так, механизмы производственные) и функцию финансово-экономического держателя актива с растущей стоимостью.

И здесь вопрос: в чьих интересах этот актив с растущей стоимостью может быть использован? Если это ПИФ или коммерческая организация, то это интересы ПИФа и коммерческой организации или участников, вкладчиков. Если это государственное жильё, то это государственное жильё. А как быть работодателю? Работодателю не нужна прибыль. Работодатель явно был нацелен на некоммерческое содержание аренды. Но он лишён возможности оперативного привлечения средств на этот рынок.

И естественным образом напрашивается вопрос о государственно-частном партнёрстве в жилищной сфере.

Внимательно прочитав концепцию Надежды Борисовны — огромный и интереснейший пласт «ГЧП в жилищной сфере», касающийся некоммерческих организаций, я вижу колоссальные перспективы в этой сфере на уровне интересов предпринимателей и предприятий, а предприятия все в основном уже ОАО, и поэтому там надо учитывать и интересы акционеров, и интересы муниципалов, причём их надо увязать с интересами конечного потребителя, то есть человека, сотрудника, в первую очередь, молодого специалиста.

И подготовленные новации в сфере законодательства жилищно-строительной кооперации по 161-му закону, касающиеся работников оборонно-промышленного комплекса, и принятые законы о голландских аукционах, где впервые появились такие категории граждан, как работники градостроительных предприятий, оборонно-промышленного комплекса, свидетельствует о том, что законодательная база по этому вопросу уже есть.

Я считаю, что разработки схемы государственно-частного партнёрства в сфере привлечения молодых специалистов и научных кадров на обо-

ронно-промышленные и другие предприятия — это важное и нужное направление.

Чем могли бы быть полезны такие операторы (по сути, частные операторы) как фонды развития жилищной кооперации?

Имея большой опыт и наблюдения за тем, как формировалось кооперативное движение, я хочу сказать, что кооперативы как отдельный потребитель существовать не будут. Любые некоммерческие организации стремятся к объединению. И выработки правил, по которым это будет происходить — это вопрос, который должен быть нами очень серьёзно рассмотрен.

Именно в этом направлении продвигается тот проект, о котором я сказал.

Сейчас происходит отработка пилотных вариантов. Мы с Агентством стратегических инициатив и группой «Базовый элемент» договорились, о реализации неких пилотных проектов в сфере ГЧП и построении цепочки для работодателя. Цепочка стара, как мир: приехал молодой специалист, получил койко-место, потом — малосемейное жильё, потом — кооперативное жильё, а когда вырос до ипотеки — уже выбрал себе место и купил сам себе квартиру. Вот, собственно говоря, и всё.

Здесь существуют различные варианты. Это, например, создание моногородов, привлечение специалистов в них через доходно-арендное жильё. Но такая система двухступенчатая. Первое — это привлечь в арендный фонд по месту расположения производственных площадей. Второе — дать человеку возможность купить квартиру в месте предпочтительного проживания, то есть в городе.

В заключение, я хотел бы сказать, что, на мой взгляд, развитие рынка арендного жилья будет происходить на протяжении пяти, шести, семи, а то и десяти лет. И здесь было бы очень интересно и полезно отслеживать процессы с самого начала его становления и создавать единые правила работы в этой сфере.

В этом плане очень интересна и удобна площадка АФСИ. Есть очень хорошие заделы с крупными работодателями, в частности в сфере оборонно-промышленного комплекса мы общаемся с Министерством промышленности и торговли — Базовый элемент, Объединённой судостроительной компанией (у меня давние отношения с судостроительными компаниями и их профсоюзами). И я бы хотел, чтобы парламент и присутствующие обратили внимание на пилотные проекты АСИМ. Призываю всех тех, кто уже участвует или кто хочет присоединиться, отслеживать развитие таких проектов и знакомиться с их методологией.

А. В. ШИРОКОВ,

*председатель комитета Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации по предпринимательству
в сфере жилищного и коммунального хозяйства*

Уважаемые коллеги, я отношусь к немногочисленным здесь, наверное, экспертам и опубликовал на эту тему огромное количество статей, много раз выступал на телевидении и говорю открыто: я не понимаю, что такое некоммерческое жильё. Понимаю, что такое арендное жильё, что такое субсидируемое арендное жильё (читайте социальное), а такого не знаю. Но мы опять готовим законопроект по некоммерческому найму жилых помещений.

Вопрос первый: кто строить будет? Откуда средства? АИЖК сегодня заключило с Московской областью на 20 миллиардов рублей под 10 процентов на 20 лет рамочный договор на строительство арендного жилья коммерческого плана, и мы сегодня с Московской областью прорабатываем вопрос, как перейти на субсидируемое арендное жильё. Это о чём говорил Семеняка. В Америке гражданин получает соответствующий документ и деньги для того, чтобы часть съёмного жилья оплатить средствами, которые даёт государство.

Мы, разработчики понятия «субсидируемое арендное жильё» сегодня говорим, что аренда может быть при 100 процентах субсидий, 0 процентов, 30, 20, в зависимости от доходности домохозяйства. Причём мы говорим сегодня о субсидируемой аренде, которая имеет отношение не только к публичной власти, но и к промышленным предприятиям, которые нанимают сотрудников, могут доплачивать соответствующие средства работнику, который приходит работать, к учебным заведениям и так далее. То есть субсидируемая аренда — это аренда не только в интересах публичной власти, но и в интересах промышленных, учебных предприятий и всех тех, кому надо привлекать соответствующих сотрудников и искать для них жильё, если они не способны купить его самостоятельно.

Совершенно правильно Надежда Борисовна говорит, что мы выработали за последние 20 лет единое направление на улучшение жилищных условий методом купли-продажи, то есть методом приобретения жилья любым способом. Когда готовится госпрограмма, в ней прописываются в основном все способы приобретения жилья: усиление и увеличение ипотеки, строительство соответствующего жилья эконом-класса, которое способны будут приобрести собственники, и в результате мы получаем нищего собственника и головную боль в управлении многоквартирными домами.

Модель, которая сегодня, с моей точки зрения, должна рассматриваться, — это строительство арендного жилья, строительство арендного субсидируемого жилья, когда соответствующий собственник приходит на соответствующие площадки, на которых разыгрываются конкурсы публичной

власти для строительства такого жилья, где заранее прописываются жёсткие договора, каким образом это жильё будет использоваться в том доме, где государство даст огромные преференции.

Земля бесплатно, подключение к инфраструктуре бесплатно, налоговые каникулы, налоговые поступления и понимание, каким образом потом этот дом будет иметь только одного собственника, став объектом недвижимости. Ещё не забывайте, у нас в России многоквартирные дома — не объекты недвижимости, у нас объектами недвижимости является квартира — воздух до сих пор.

А здесь у нас получается, что дом — объект недвижимости. Мы понимаем, что собственник знает, как им управлять. Это его собственность, в этих домах нельзя выкупать квартиры, нельзя их передавать какому-то другому собственнику, это всегда принадлежит одному собственнику, который нацелен только на сдачу жилья в аренду или аренду субсидируемую. Но для собственника безразлично, как он сдаёт жильё. Это понятие, относящееся больше к публичной власти, как она помогает решать социальные проблемы предоставления жилья, ведь огромные очереди сегодня. Я на телепередаче прямо задал вопрос депутату Мосгордумы Ивану Юрьевичу Новицкому: сколько в Москве стоят в очереди на жильё? 20 лет. Сколько стоят в социальной очереди в других городах? До 100 лет, есть уже и такие города.

Мы сегодня прекрасно понимаем, что как только пойдёт институт субсидируемой аренды через эту социальную очередь, она возрастёт в 2–3 раза, потому что веры у людей в социальную очередь уже нет. Многие уже отказываются от неё, потому что понимают: проживешь практически всю жизнь, вырастишь детей, поднимешь уже внуков, а квартиру социального найма так и не получишь.

Поэтому сегодня мы должны в первую очередь писать закон о некоммерческом найме, должны готовить законодательство, и на это должен выходить Госстрой. Я знаю, что там сейчас готовят пакет документов об арендном жильё. А в дальнейшем надо развивать тему арендного субсидируемого жилья и таким образом помогать малоимущим домохозяйствам.

Теперь некоторые новеллы по поводу действующего жилищного законодательства и социального найма. Кто сегодня мешает внести коротенькую поправку, запрещающую социальный наём сдавать в поднаём? Никто.

Вот мы говорим, что квартиры социального найма сегодня находятся в «сером» рынке аренды. Так это же мы разрешили законодательством Российской Федерации энное количество лет тому назад: социальный наём сдавать в поднаём. А сегодня собственник, практически отдав квартиру в социальный наём по договору, никаким образом не отслеживает дальнейшее использование этой квартиры. Он считает, что тот, кто её взял в социальный наём, продолжает ею пользоваться, а квартира давно уже, может, приносит доход.

Второй посыл Елене Леонидовне. Я ей неоднократно говорил: у нас нет амортизации жилого дома. Это понятие надо вводить как можно быстрее, потому что амортизация жилого фонда включает совершенно новые инструменты капитального ремонта многоквартирных домов. Тогда это позволит определённым образом и привлекать кредиты, и решать многие вопросы по реструктуризации долгов государства. А тот закон, который был принят во втором чтении несколько дней тому назад по капитальному ремонту жилого фонда, практически обвалил 16-ю статью закона «О приватизации».

То есть практически государство в очередной раз сказала: денег на капитальный ремонт не дадим. Создавайте свои фонды: региональные, частного накопления, но государство не прописало в этом законодательстве, как оно будет закрывать 16-ю статью закона «О приватизации»? Хотя мы тоже неоднократно отмечали, что это надо делать через амортизацию, через ценные бумаги, через реструктуризацию долгов государства на 10–15 лет и, таким образом, вовлечение денег через кредиты в капитальный ремонт многоквартирных домов.

И последний посыл. Государственная программа, которая будет действовать, всего на 10 процентов решит задачи по построению арендного жилья в России. А соотношение арендного жилья и жилья, находящегося в собственности, в России должно быть 40 к 60 или 50 к 40, потому что даже в развитых странах мира, в том числе и Соединённых Штатах, которые сегодня приводили в пример, доля арендного жилья 40 с лишним процентов. То есть даже в богатых странах люди не стремятся покупать жильё в собственность и могут всю жизнь жить в аренде. Причём, когда они выходят за пределы дотационности от государства, то есть субсидируемости, они могут оставаться в этом же жилье, только 100-процентно платить за аренду. Им не надо менять место жительства, если вдруг они перестают быть малоимущими семьёй.

Поэтому будущее за субсидируемым арендным жильём, и сегодня законодательные акты, которые предлагаются к принятию, с моей точки зрения, не отработаны, не продуманы, описание, что такое жилищный фонд некоммерческого найма, размыто, непонятно, источника финансирования для этой системы не существует, и надо полностью отдавать себе отчёт, что только на государственно-частном партнёрстве, при больших преференциях со стороны государства за привлечение частных денег в строительство арендного жилья, можно решить эти проблемы.

Но бизнес пойдёт только туда, где он получит свою прибыль. Он никогда не пойдёт давать подачки государству и не будет говорить: я тебе часть жилья отдам в аренду, назови его некоммерческим. Поэтому будущее за арендным жильём и разными формами помощи малоимущим домохозяйствам.

И последнее. Институт экономики города — хороший, уникальный, но он не единственный. И нельзя все работы заказывать только у этого инсти-

тута. Мы много раз говорили это АИЖК, мы много раз говорили в Минрегионе. Проводите конкурсы на разработку соответствующих документов, и в этих конкурсах будут участвовать другие юридические институты, которые способны прописывать в России законодательство и на жилищную тему.

И. Ю. НОВИЦКИЙ,

депутат Московской городской Думы

Уважаемые участники слушаний! Как сказала в конце вступительного слова Галина Петровна Хованская, для России эта тема достаточно новая, но для Европы уже старая. И исходя из этого мы вместе с национальным агентством развития жилищных фондов социального и коммерческого найма, которое выступило организатором «круглого стола» на деловом форуме международной федерации профессионалов рынка недвижимости 29 ноября в Брюсселе, провели «круглый стол» по социальному арендному жилью. В этом заседании приняло участие более сорока экспертов из 20 стран мира. То есть мы могли подробно обсудить международный опыт по социальному арендному жилью. И, естественно, эксперты подчеркнули, что в России необходимо это развивать. Эксперты были из России, из других стран. Прозвучала мысль, что наиболее продвинуты на эту тему законодательство Европы и практика в Австрии и странах Скандинавии. Опыт этих стран показал, что развитие данного института, как уже говорили здесь, возможен с использованием механизмов государственного частного партнерства, для чего, естественно, нужно развивать законодательство на стыке ГЧП и жилищного законодательства.

Представитель Всемирного банка рассказал о деятельности арендно-жилищных ассоциаций, где четко прописаны правила работы и наличие достаточно жесткого аудита и проверки деятельности таких ассоциаций.

В результате были предложены принципы реализации такого проекта в России с участием международного опыта, об этом уже много говорилось на «круглом столе». Обсуждались такие варианты, как выделение земли по минимальным льготным ценам, финансовый инструмент, разработка кредитной политики под гарантии государства, необходимость льготного финансирования и субсидирования процентной ставки; а также вопрос аккумуляции средств и сложения денег без рисков, такие предложения тоже есть. И я думаю, что мы можем эти предложения международного сообщества и уважаемой международной организации использовать при создании законодательства.

Для того чтобы обсудить эту тему, мы проводим на следующей неделе в Москве «круглый стол» по созданию законодательства конкретно по Москве и и московскому региону. И я приглашаю всех желающих

принять в этом «круглом столе» участие, потому что, как правильно было сказано, Москва в этом плане пока немного отстает от общефедеральных тенденций сделанного в других регионах. У нас в Москве создаются условия для того, чтобы жилищное строительство возобновлялось, будут приняты и генеральный план, и правила землепользования и застройки. Мы, Москва и Московская область, в этом тесно взаимодействуем.

Я думаю, что с учетом рекомендаций, которые будут выработаны в ходе нынешних парламентских слушаний, и с учетом принятия законодательства Российской Федерации, о котором здесь говорилось, мы эту тему существенно продвинем.

Ю. Л. ОСИПОВ,

*помощник министра регионального развития
Российской Федерации*

В первую очередь я хотел бы поблагодарить всех, кто выступал, и сегодняшнее заседание говорит о том, что практически все в той или иной мере поддерживают некоммерческий найм, хотя в Гражданском кодексе Российской Федерации, в общем-то, не существует правового понятия некоммерческого найма, и пока содержатся только два: социальный найм и найм.

Относительно новый Жилищный кодекс Российской Федерации определил только три вида жилищного фонда: это фонд социального использования, специализированный жилищный фонд и фонд некоммерческого использования.

Плата за наём вносится в обязательном порядке, вопрос в другом. Найм является некоммерческим, но он не социальный. Неоднозначность содержания некоммерческого найма влечет отсутствие единообразия и невозможность надлежащего контроля. Целесообразно установить общие рекомендательные принципы, увязав их либо с экономическими параметрами, например, окупаемость строительства, либо с социальным фактором, например, величина прожиточного минимума в субъекте Российской Федерации.

В большинстве субъектов предоставление жилья осуществляется органами госвласти или органами местного самоуправления, при этом целесообразно создание отдельных структур, обеспечивающих оформление, предоставление жилья, всех необходимых гражданам услуг и контроль за исполнением нанимателями обязательств, в том числе по внесению платы, недопущению субаренды, надлежащего содержанию и так далее.

Это может быть государственное учреждение по управлению специализированным государственным фондом. Можно пойти дальше и наделить

его дополнительными полномочиями, чтобы государственный фонд мог осуществлять функции доходных домов. Мы ведь понимаем, что в регионах начисто отсутствует достойный маневренный фонд, его вообще уже на сегодняшний день практически нет. Практики понимают со всеми вытекающими последствиями, что это такое. Многие региональные власти уже сейчас испытывают потребность не только в неквалифицированной рабочей силе, но и в квалифицированных специалистах: врачах, учителях, молодых ученых, а приглашение их на работу без предоставления арендного жилья зачастую проблематично. Кроме того, отсутствие подобного механизма делает невозможным выселение граждан, являющихся злостными неплательщиками.

Для обеспечения финансирования возможно рассмотреть внесение соответствующего дополнения в статью 26.2 Федерального закона № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти».

Отсутствие современного правового механизма влияния на граждан, являющихся злостными неплательщиками, особенно остро проявляется при выселении граждан, имеющих несовершеннолетних детей. Если кто-то это пробовал, то он, наверное, меня поддержит, так как социальный аспект некоммерческого найма заслуживает особого внимания и рассмотрения. Например, субсидирование государством аренды особых категорий граждан.

Кроме этого, хочу вернуться к выступлению и Галины Петровны, и Елены Леонидовны, и особенно Надежды Борисовны. Это принципиальные вопросы, которые действительно поддерживают во всех регионах.

И некоторый экскурс в практическую деятельность. В одном из регионов на рынок аренды было выкинуто сначала 500 квартир, а потом 1,5 тысячи, с условием, что граждане, которые хотят взять квартиру в аренду, должны сняться с очереди. И через полгода очередь граждан, которые согласны участвовать в этой программе, насчитывала более 5 тысяч человек. Это наш Петербург.

Тот закон, который мы сегодня ждём, очень нужен.

М. Е. ГРИН,

*генеральный директор
Национального агентства развития жилищных фондов
социального и коммерческого найма*

Хотелось бы отдельно поприветствовать делегацию Санкт-Петербурга в лице представителей исполнительной и законодательной власти. Сегодня здесь присутствуют депутаты Законодательного Собрания, представители организаций, уже реализующих на деле программы арендного жилья,

а также представители аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

Пока мы в зале говорим и обсуждаем то, что нужен закон, какие-то поправки к нему, здесь уже есть конкретные примеры, как это реализуется в плане субсидируемого арендного жилья. Я полностью согласен с этим термином, потому что в Санкт-Петербурге людям предоставляется за 2, 4, 5 тысяч рублей соответственно однокомнатные, двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры в аренду.

Представители этого региона приехали для того, чтобы искать поддержку, и, на мой взгляд, она обязательно должна быть.

Раньше эта дискуссия разворачивалась на площадке Министерства регионального развития, а с конца июня появилась структура Госстроя России, которая, на наш взгляд, должна продолжить разработку практических инструментов, позволяющих снижать себестоимость арендного жилья. Представитель Фонда развития жилищного строительства говорила о порядке выделения земельных участков, и мы чётко увидели, что это долгий инструмент возврата инвестиций. На сегодняшний день я встречался и с заместителем руководителя Кузнецовой, и с Филипишиным. Это была последняя наша встреча в Мюнхене на форуме, когда инвесторы спрашивали, как быть с теми исками, которыми завален сейчас РЖС, и уже есть проигранные иски по земельным участкам, момент изъятия из оборота. Какой инвестор пойдёт в сложившихся условиях на земли, выделяемые в таком контексте?

Конечно же, проблема еще и в том, что регионы, которые владеют земельными участками, а это в основном муниципальные образования, должны участвовать в данной сфере более активно, и европейский опыт это подтверждает. Мероприятие в Брюсселе 29 ноября 2012 года, о котором говорил Иван Юрьевич (Новицкий. — *Ред.*), мы организовали специально с привлечением огромного количества экспертов. Было чётко заявлено, что нужна особая модель, согласно которой можно будет без какой-либо угрозы со стороны прокурорских проверок для руководителей муниципальных образований начинать такие проекты. В этом плане нужна законодательная, правовая поддержка.

Сегодня здесь присутствуют два министра строительства, опять же из Северо-Западного федерального округа — Новгорода и Архангельской области.

На сегодняшний день мы в Архангельской области прорабатываем проекты создания не только локальных — по 600 метров, 1000 метров — квартирных домов арендного жилья. Потому что руководство страны ставит амбициозные задачи (например, проект «100 шагов») — подняться с 120-го места на 20-е, т.е. на 100 позиций.

Но скажите мне, пожалуйста, как мы поднимемся, если в программе «Жилище» заложен рост арендного жилья всего на 6,7 процента. При этом все выступающие сказали, что тот контингент населения, который мог бы

приобрести жильё, в том числе с ипотекой, исчерпал себя, он ничтожно мал. Здесь тоже нужно увеличивать темпы, не 6,7 процента, а переходить на те показатели, которые сегодня существуют в развитых странах. В благополучной Швейцарии в аренде находится 65 процентов от общего объёма жилья, в Соединённых Штатах — 30—35 процентов. А мы говорим — 6,7 процента.

Мы создаем ещё одну нишу для теневого сектора экономики. Сегодня ноль процентов собственников получают доход, ну, может быть, там какие-нибудь 0,001 процента легально сдают и платят с этого какой-либо налог. Понимаете, здесь нужно говорить практическом инструменте. Сегодняшние парламентские слушания показывают, что у нас есть большое количество людей и организаций, которые реализуют разные модели, проекты, идеи, но не существует единого центра межведомственной координации этой деятельности. И естественно, в законе необходимо чётко прописать кто этим будет заниматься конкретно.

РЕКОМЕНДАЦИИ парламентских слушаний

Участники парламентских слушаний — депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, Общественной палаты Российской Федерации и других общественных объединений, представители научного и экспертного сообщества — обсудили конкретные законодательные предложения по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и отмечают следующее.

На сегодняшний день жилищный вопрос является серьезной проблемой для большинства российских семей. Около 60 процентов не удовлетворены своими жилищными условиями, при этом около 70 процентов граждан с учётом уровня доходов не могут приобрести жильё в собственность, даже с использованием современных механизмов ипотечного кредитования. Объемы строительства государственного и муниципального жилищного фонда в целях предоставления по договору социального найма установленным законодательством категориям граждан явно недостаточны.

Таким образом, существующие инструменты государственной жилищной политики не позволяют в полной мере решить проблему жилищного обеспечения граждан, в связи с чем одним из основных приоритетов политики становится развитие различных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан и строительства различных типов жилья в зависимости от доходов, стадии жизненного цикла и места проживания семей, а также с учетом перспектив социально-экономического развития регионов, городов и иных поселений. В рамках данного приоритета одним из основных направлений является развитие наемного (арендного) жилья в целях повышения мобильности населения, повышения доступности жилья для граждан, доходы которых не позволяют им приобрести жильё в собственность за счет собственных и заемных средств.

Кроме того, первоочередное предоставление жилых помещений по договорам некоммерческого найма гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, вставшим на учет до 1 марта 2005 года и не являющимся малоимущими, позволит существенно разгрузить очередь на получение социального жилья.

Сектор наемного (арендного) жилья в России пока еще не играет значительной роли в решении жилищных проблем граждан. Существует ряд

вопросов, в том числе в сфере законодательного регулирования, препятствующих развитию строительства наемного (арендного) жилья и ограничивающих распространение найма жилых помещений как формы удовлетворения жилищных потребностей.

Одной из таких проблем является отсутствие института некоммерческого найма жилого помещения, необходимого для удовлетворения жилищных потребностей граждан, имеющих невысокий уровень доходов, но не попадающих в категорию малоимущих.

Задача создания такого института поставлена в нормативных правовых актах Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, во исполнение которой разработан комплекс мер по развитию наемного (арендного) жилищного фонда, утвержденный Распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 августа 2012 года № 1556-р. В указанном документе предусматривается внесение в IV квартале 2012 года в Правительство Российской Федерации проекта федерального закона о развитии рынка наемного (арендного) жилья, предусматривающего в том числе внесение в Гражданский кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации изменений в части защиты прав наймодателя и нанимателя при долгосрочном найме жилого помещения, определения понятия «некоммерческий наем» и регулирования порядка предоставления жилья гражданам по договору некоммерческого найма.

Существующее законодательство регулирует отношения по передаче в пользование жилых помещений по договору найма (глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации). Помимо этого, Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует отношения по передаче в пользование жилых помещений исключительно государственного и муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения.

Таким образом, в настоящее время отсутствует специальное законодательное регулирование правоотношений по поводу найма жилых помещений, в которых наймодатель не ставит цели извлечения прибыли, а решает социальные вопросы обеспечения жильем, однако складывающиеся правоотношения не могут быть урегулированы в рамках договора социального найма жилого помещения. В частности, это невозможно, когда наймодателем выступает частное лицо (например, работодатель), поскольку по договорам социального найма могут предоставляться только жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда.

Кроме того, существенными условиями договора социального найма, применение которых при законодательном регулировании правоотношений по поводу некоммерческого найма жилых помещений представляется нецелесообразным, являются бессрочный статус договора, отсутствие обязанности нести расходы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, и ряд других норм.

Несмотря на то, что в существующем законодательстве некоммерческий наем жилого помещения не выделен и не регламентирован, на практике уже сегодня складываются отношения по поводу найма жилого помещения, которые нельзя отнести ни к социальному, ни к коммерческому найму.

Так, в настоящее время не менее 0,2 процента всего жилищного фонда предоставляется органами государственной власти и органами местного самоуправления по договорам найма жилого помещения, как правило, на некоммерческих условиях (без извлечения прибыли). При этом, поскольку в законодательстве отсутствует регулирование договора некоммерческого найма, юридически такие отношения оформляются как договор найма жилого помещения в жилищном фонде коммерческого использования, либо как договор безвозмездного пользования. Наиболее известен опыт Москвы (бездотационные дома), Калужской области, Чувашской Республики и ряда других регионов.

Таким образом, актуальность разработки правового регулирования отношений по поводу предоставления гражданам жилых помещений внаем на некоммерческих условиях определяется:

недостаточным развитием институтов, обеспечивающих решение жилищных проблем граждан, не являющихся малоимущими, которые при этом не имеют возможности найма или приобретения жилья на рынке;

складывающейся практикой предоставления отдельным категориям граждан жилых помещений внаем на некоммерческих принципах, не имеющей в настоящее время адекватного законодательного регулирования, в полной мере учитывающего специфику указанных правоотношений;

наличием соответствующих поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Решение поставленных задач требует разработки законодательных предложений в целях создания правовых оснований для внедрения в российскую практику заключения договоров некоммерческого найма на основе концепции, обосновывающей изменения действующего законодательства, регулирующего институты и процедуры, позволяющие развитие и использование наемного (арендного) жилья в России.

В соответствии с комплексом мер, направленных на развитие рынка наемного (арендного) жилья, прежде всего некоммерческого найма жилых помещений, включая меры государственной поддержки и законодательного регулирования, в том числе в части, касающейся:

защиты прав и обеспечения ответственности наймодателя и нанимателя при долгосрочном найме жилого помещения;

регулирования предоставления жилых помещений по договору некоммерческого найма в первоочередном порядке гражданам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий и которые не могут их улучшить на рынке жилья.

Разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» (далее — законопроект).

Законопроект направлен на решение проблемы доступности наемного (арендного) жилья для граждан со средним уровнем доходов, которые не являются малоимущими.

К предмету регулирования законопроекта относится регулирование отношений по заключению и исполнению договоров некоммерческого найма жилых помещений, а также внесение в федеральные законы изменений и дополнений, регулирующих смежные правоотношения.

Законопроект направлен на решение следующих основных задач:

совершенствование общего законодательного регулирования института найма жилого помещения, в том числе введение института наемного (арендного) дома и регулирование отношений найма жилых помещений в таком доме — поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации;

совершенствование понятийно-терминологического аппарата, в том числе классификации жилищного фонда в зависимости от цели использования, в связи с введением нового вида жилищного фонда (жилищный фонд некоммерческого использования) и нового вида договора (договор некоммерческого найма жилого помещения) — поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации;

— законодательное регулирование нового института некоммерческого найма жилого помещения и соответствующего ему нового вида договора некоммерческого найма (поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации).

В рамках данного законопроекта также предлагается решить ряд специальных задач, связанных с общим обеспечением функционирования наемного (арендного) жилищного фонда. Предлагается внесение изменений в следующие федеральные законы:

Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — в части установления обязательной государственной регистрации договора найма жилого помещения, заключенного на срок более года;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — в части установления ответственности за нарушение требования государственной регистрации договора найма жилого помещения, заключенного на срок более года;

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — в части регулирования особенностей ипотеки наемного (арендного) многоквартирного дома;

Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Федеральный закон от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» — в части совершенствования тарифной политики при предоставлении коммунальных услуг в наемном (арендном) жилищном фонде;

Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» — в части приведения перечня вопросов местного значения и перечня имущества, находящегося в собственности муниципальных образований, в соответствие с нормами жилищного законодательства.

Законопроектом предлагается установить в Гражданском кодексе Российской Федерации, что договоры некоммерческого найма жилых помещений в наемных (арендных) многоквартирных домах и в наемных (арендных) жилых домах заключаются по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. Это дает возможность урегулировать нормами Жилищного кодекса Российской Федерации не только отношения социального найма и найма жилых помещений специализированного жилищного фонда, но и отношения некоммерческого найма.

В предлагаемом законопроекте также предполагается установить нормы главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые применяются к договору некоммерческого найма напрямую (по аналогии с регулированием договора социального найма).

Основные положения, регулирующие отношения по поводу некоммерческого найма жилых помещений, предлагается раскрыть в поправках в Жилищный кодекс Российской Федерации.

В целях обеспечения условий для развития института некоммерческого найма жилых помещений законопроектом предлагается ввести в понятийно-терминологический аппарат Жилищного кодекса Российской Федерации понятия новых видов жилых зданий — «наемный (арендный) многоквартирный дом», «наемный (арендный) жилой дом» и «комплекс наемных (арендных) жилых домов», установив, что все жилые помещения в таких домах должны принадлежать одному собственнику и предоставляться внаем по одному виду договора.

Для регулирования договора некоммерческого найма жилого помещения предлагается дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации новым разделом, посвященным предмету договора некоммерческого найма жилого помещения, его существенным условиям.

Эффективное законодательное регулирование отношений по поводу некоммерческого найма жилого помещения позволит создать условия и стимулы для увеличения объемов строительства жилищного фонда в целях предоставления внаем на некоммерческих условиях.

Учитывая вышеизложенное, а также в целях повышения доступности наемного (арендного) жилья для граждан со средним уровнем доходов

и доходами ниже среднего уровня, которые не являются малоимущими, участники парламентских слушаний **рекомендуют**:

Правительству Российской Федерации:

В приоритетном порядке подготовить заключение на проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений».

После принятия вышеуказанного законопроекта подготовить и внести изменения в следующие подзаконные акты:

– Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

– Приказ Федеральной службы по тарифам от 31 декабря 2010 года № 655-э «Об определении категорий потребителей, которые приравнены к населению и которым электрическая энергия (мощность) поставляется по регулируемым ценам (тарифам)».

Кроме того, в связи с принятием вышеуказанного законопроекта требуется разработать и принять следующие нормативные правовые акты:

– Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Типового договора некоммерческого найма жилого помещения»;

– Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка учета органами местного самоуправления наемных (арендных) многоквартирных домов, наемных (арендных) жилых домов и комплексов наемных (арендных) жилых домов»;

– Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка установления размера платы за жилое помещение по договору некоммерческого найма в наемном (арендном) многоквартирном доме, наемном (арендном) жилом доме, комплексе наемных (арендных) жилых домов»;

– Приказ Министерства финансов Российской Федерации «О Порядке возмещения бюджету денежного эквивалента государственной и (или) муниципальной поддержки при строительстве наемного (арендного) многоквартирного дома, наемного (арендного) жилого дома, комплекса наемных (арендных) жилых домов».

Подготовить предложения по внесению изменений в земельное и налоговое законодательство, иные законодательные акты Российской Федерации в целях создания благоприятных условий для строительства домов жилищного фонда некоммерческого использования.

Подготовить предложения по участию государственных институтов развития в жилищной сфере, таких как: Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)», в реализации проектов строительства домов в целях предоставления жилых помещений в таких домах по договору некоммерческого найма.

Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:

После внесения в Государственную Думу проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и иные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» рассмотреть его в приоритетном порядке в период весенней сессии 2013 года.

Признать целесообразным создание при Комитете Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству рабочей группы для подготовки вопросов законодательного регулирования в сфере предоставления гражданам жилых помещений на условиях некоммерческого найма, с участием представителей федеральных и региональных органов государственной власти, органов местного самоуправления, представителей экспертных сообществ, в целях обобщения имеющегося опыта в регулировании данной сферы, анализа и учета предложений субъектов Российской Федерации в процессе работы над законопроектом.

Субъектам Российской Федерации:

Внести изменения в региональные программы развития жилищного строительства, разработанные в рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы, предусмотрев в них в качестве отдельной подпрограммы комплекс мероприятий по развитию наемного (арендного) жилищного фонда с учетом региональных особенностей.

БИБЛИОДОСЬЕ*

*Подготовлено Управлением библиотечных фондов
(Парламентской библиотекой) Государственной Думы*

ПУБЛИКАЦИИ В ЖУРНАЛАХ И ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСАХ

Материалы совещания о мерах по реализации жилищной политики**

14 февраля 2012 г.

(О регулировании некоммерческого найма жилья)

Д. МЕДВЕДЕВ [*Президент Российской Федерации*]: Для тех, кто не в состоянии купить квартиру или дом на рынке жилья, а таковых у нас большинство, надо создавать и новые жилищные институты, в частности институт арендного жилья. Мы об этом неоднократно говорили, но ситуация практически не меняется. Аренда жилья весьма популярна за рубежом и, в общем, абсолютно актуальна для самых разных категорий людей, особенно молодежи.

Формирование нового жилищного некоммерческого сектора потребует, конечно, и дополнительного законодательного регулирования, и существенной бюджетной поддержки. Правительству нужно этим вопросом позаниматься. Но я отмечу, что плата за аренду, конечно, должна быть разумной. Мы понимаем, сколько могут платить наши граждане (но применительно к условиям конкретной местности, потому что понятно, что ставки арендных платежей в Москве всегда будут отличаться от ставок арендной платы, допустим, в каком-то провинциальном городе), тем не менее нужно подумать, каким образом оказывать влияние и на соответствующие платежи тоже. У нас, кстати, в России почти три четверти домашних хозяйств владеют собственным жильем, в то время как в других странах эта цифра существенно меньше. Это именно из-за того, что у нас слабо развивается институт жилищной аренды.

Н. КОСАРЕВА [*Косарева Н. Б. — президент фонда «Институт экономики города»*]: В части регулирования некоммерческого найма жилья предлагается предоставление такого жилья по регулируемым ставкам и специально определенным группам населения с умеренными доходами из числа в первую очередь льготных и других первоочередных категорий.

* В материалах, использованных для подготовки библиодосье, сохранены оригинальные тексты источников опубликования.

** [Материалы совещания о мерах по реализации жилищной политики 14 февраля 2012 года] // Публикация 20 февраля 2012 года в видеоблоге Дмитрия Медведева <http://blog.da-medvedev.ru/>

Сектор некоммерческого найма предлагается организовать на базе деятельности специализированных некоммерческих организаций, которые будут строить жилье, управлять им и предоставлять его в некоммерческий наем по, как я уже сказала, регулируемым ставкам. Такие организации могут учреждаться, например, муниципалитетами или крупными предприятиями для обеспечения своих сотрудников, для привлечения необходимой рабочей силы.

Д. МЕДВЕДЕВ: А срок договора какой должен быть?

Н. КОСАРЕВА: Мы предлагаем договор более пяти лет.

Д. МЕДВЕДЕВ: То есть на достаточно длительный срок.

Н. КОСАРЕВА: На длительный срок договор, и при этом опять же в законодательстве отрегулировать обязанности сторон по этому договору, то есть в каких случаях возможны изменения этой ставки найма, чтобы все было написано уже четко в законодательстве. По крайней мере мы смотрели такой опыт многих европейских стран — эта доля жилья составляет там 20–30 процентов от всего жилищного фонда, например, в Австрии, Нидерландах, Великобритании.

Д. МЕДВЕДЕВ: Понятно.

Я не возражаю против того, чтобы посмотреть возможности изменения законодательства, для того чтобы облегчить использование подобного института. Единственное, у меня есть ощущение, что в какой-то момент, если даже мы перечислим в законодательстве составляющие, которые будут включаться в затраты, скажем, средняя ставка по договору некоммерческого найма будет сильно стремиться к ставке по договору коммерческого найма или аренды. Здесь должна быть ощутимая, внятная разница, иначе это никому не будет интересно.

Всем понятно, что такое социальный наем, действительно, это и бессрочность, и, по сути, совсем небольшие платежи, которые осуществляются в нашем государстве. Но если мы хотим, чтобы это было привлекательно, я имею в виду некоммерческий наем, тогда все-таки должна быть разница с коммерческим наймом достаточно серьезная. Как это сделать, нужно подумать.

Галина Хованская **о некоммерческом найме жилья***

Председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству в ходе недавней пресс-конференции рассказала журналистам о том, как некоммерческий наем жилья может решить квартирный вопрос в России.

Сегодня в России, чтобы претендовать на социальное жилье, помимо нуждаемости в дополнительных квадратных метрах человек должен быть малоимущим. А что делать тем, кто оказался между двух стульев: справа — рынок, слева — социальное жилье для бедных, для самых бедных?

В такой сложной ситуации оказались бюджетники — врачи, учителя, социальные работники, честные муниципалы, которые не берут взятки, государственные служащие. Их не признают малоимущими, а снять квартиру на рынке для них — отдать всю зарплату. В их числе молодые семьи, у которых помимо «квартирного» вопроса стоит еще и вопрос рождения детей, поддержки пожилых родителей и так далее. Для них социальный найм — это выход, цена такого жилья будет доступна им, у них останутся деньги на то, чтобы прокормить себя и подумать о продолжении рода. С сегодняшними ценами на жилье у них такой возможности нет.

Введение нового для России института — некоммерческого найма жилья — дело не одного дня, но мы идем к этому, мы понимаем, что нам сегодня это необходимо. Очень важно, когда строятся новые предприятия и нужен приток рабочей силы; предприятия частные, поэтому о служебном жилье речи нет, а вот некоммерческое жилье как раз очень бы выручило.

Чем оно отличается от социального жилья? В нем есть признаки и социального, и коммерческого жилья. Оно предоставляется на срок, а не бессрочно, как социальное, не дотируется из бюджета в стадии эксплуатации в отличие от социального жилья. Социальный наниматель не платит за капитальный ремонт. Это жилье окупается за очень длительный срок. Вот поэтому схема «сегодня построил — завтра продал» здесь не работает, но этот бизнес интересен тем, что он долгосрочный и стабильный, спрос на этот вид жилищного фонда будет всегда. Мы не открываем ничего нового — так живет вся Западная Европа, весь цивилизованный мир.

* Галина Хованская о некоммерческом найме жилья // Союзное вече. — 2012. — 25–31 окт. — С. 6 (публикация доступна на сайте газеты <http://www.souzveche.ru/>)

**Договор
некоммерческого найма жилого помещения
как альтернатива договору социального найма
жилого помещения в решении жилищной проблемы
граждан России***

**(О правовом режиме пользования жилым помещением
по договору некоммерческого найма)**

Е. С. СЕЛИВАНОВА,
*доцент кафедры гражданского права
Южного федерального университета,
кандидат юридических наук*

Раскрыты предпосылки и обоснована необходимость формирования института договора некоммерческого найма жилого помещения. Показано, что такой институт может составить альтернативу договору социального найма жилого помещения в решении жилищного вопроса малоимущих и иных указанных в законе граждан и стать одним из основных способов удовлетворения потребности в жилье граждан, доходы которых не позволяют ее удовлетворить самостоятельно.

В Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г.¹ одним из стратегических ориентиров названо повышение доступности жилья для всех категорий граждан России, в том числе создание жилищного фонда социального использования для предоставления жилых помещений по договорам социального найма жилого помещения; разработка и внедрение института найма жилья.

Наем жилья является традиционным институтом гражданского права. Еще в конце XIX века российский ученый В. В. Святловский в качестве одного из путей решения жилищного вопроса обозначил «деятельность государства как предпринимателя по предоставлению дешевых и удобных жилищ по договору найма служащим и всякого рода рабочим на государственных заводах, рудниках, лесах и пр.»².

В главе 35 действующего ГК РФ «Наем жилого помещения» урегулированы неоднородные общественные отношения. С одной стороны, это отношения, возникающие в установленном статьей 40 Конституции Рос-

* Селиванова Е. С. Договор некоммерческого найма жилого помещения как альтернатива договору социального найма жилого помещения в решении жилищной проблемы граждан России / Е. С. Селиванова // Семейное и жилищное право. — 2011. — № 6. — С. 40–42.

¹ Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р // СЗ РФ. 2008. № 47. Ст. 5489.

² Святловский В.В. Жилищный вопрос в России. Краснодар, 2000. С. 134.

сийской Федерации порядке по поводу пользования жилыми помещениями в фонде социального использования на основании договора социального найма жилого помещения, и с другой — отношения, возникающие на основании договора найма жилого помещения. Каждая из разновидностей договора найма жилого помещения является прежде всего носителем его потребительской природы³. В то же время в литературе договор найма жилого помещения, закрепленный в главе 35 ГК РФ, получил название «договор коммерческого найма жилого помещения», поскольку наймодатель при предоставлении жилого помещения преследует коммерческую цель. На наш взгляд, некорректно отождествлять договор найма жилого помещения, закрепленный в главе 35 ГК РФ, только с договором коммерческого найма жилого помещения.

Во-первых, наймодатель при предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения может преследовать и иную цель, не связанную с извлечением прибыли. Во-вторых, в жилищном законодательстве наряду с договором социального найма называется договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде (п. 3 ст. 2 ЖК РФ). Очевидно, что названный договор не может являться договором коммерческого найма жилого помещения и не относится к договору социального найма жилого помещения. В-третьих, в Концепции долгосрочного социально-экономического развития России до 2020 года предлагается разрабатывать и внедрять договор найма жилого помещения наряду с договором социального найма жилого помещения. Указанный договор должен помочь решить задачу повысить доступность жилья для всех категорий граждан. Следовательно, он не может относиться к договору коммерческого найма, целью которого является извлечение прибыли для наймодателя, часто на систематической основе. В то же время договор найма жилого помещения, не являющийся социальным наймом и не относящийся к договору коммерческого найма жилого помещения, в законодательстве должным образом не урегулирован, а в науке не исследован.

Таким образом, несмотря на то, что договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде предусмотрен в ЖК РФ, о договоре найма жилого помещения пишется в программных документах, определяющих жилищную политику нашей страны, использовать жилое помещение по договору найма жилого помещения (некоммерческого) невозможно. Иллюстрацией сказанного может служить «Концепция формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма», утвержденная Постановлением Правительства Москвы от 5 августа 2008 года № 708-пп. В названной Концепции речь идет о формировании

³ Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему. Проблемы современного гражданского права: сб. статей. М.: Городец, 2000. С. 271.

в составе государственного жилищного фонда коммерческого использования сети домов, жилые помещения в которых будут предназначены только для предоставления по договорам найма установленным категориям граждан. Внедрение таких домов преследует цель решения важной социальной задачи с минимальными затратами и не направлено на создание источника пополнения городского бюджета. Вместе с тем с правовой точки зрения бездотационные жилые дома должны быть отнесены к жилищному фонду коммерческого использования.

Отсутствие вида жилищного фонда, из состава которого государство и органы местного самоуправления могли бы удовлетворить потребность в жилье не только малоимущих и иных указанных в законе граждан по договору социального найма жилого помещения, но и всех нуждающихся в жилых помещениях малообеспеченных, не способных самостоятельно приобрести жилье граждан, стало причиной разработки законопроекта о жилищном фонде некоммерческого использования и о договоре некоммерческого найма⁴.

Основная цель договора некоммерческого найма жилого помещения, как и договора социального найма жилого помещения, состоит в решении задачи обеспечения доступности жилых помещений для граждан с невысокими доходами, которые не позволяют снять жилье по договору коммерческого найма жилого помещения. Поскольку в нашей стране таких граждан немало, то в условиях ограниченного предложения жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, при предоставлении жилья по договорам некоммерческого найма, не избежать отношений по учету, распределению жилой площади, определению круга лиц, которым такие помещения должны предоставляться. Для решения проблемы ограниченности предложения дешевого жилья по договору найма к ее решению необходимо привлечь и частных собственников жилья.

В условиях рыночной экономики любое имущество может использоваться его собственником либо с целью извлечения прибыли, либо с иной некоммерческой целью. Коммерческое и некоммерческое использование жилых помещений — это тот критерий, который позволяет раскрыть специфику обязательств, возникающих в сфере пользования жилыми помещениями.

История регулирования отношений, связанных с возмездным владением и пользованием чужим жилым помещением гражданами, свидетельствует, что, во-первых, вступая в такие отношения, граждане удовлетворяют свою потребность в жилье, то есть в пользовании конкретным жилым помещением. Поэтому для регулирования указанных отношений с участием граждан подходит договор найма жилого помещения, а не договор аренды (имущественного найма). Во-вторых, собственник жилищ-

⁴ Проект Федерального Закона № 162577-5 от 13 февраля 2009 г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

ного фонда предоставление жилых помещений по договору найма может использоваться как для поддержки определенной категории нуждающихся в жилых помещениях граждан, так и для решения иных задач: извлечения прибыли из жилого помещения, обеспечения жильем своих работников и тому подобных. Следовательно, договор некоммерческого найма жилого помещения может стать правовым основанием пользования жилым помещением не только в государственном и муниципальном жилищном фонде, но и в частном жилищном фонде, например жилищном фонде юридических лиц.

Представляется, что по цели использования жилищный фонд следовало бы разделить на две большие группы: жилищный фонд некоммерческого использования и жилищный фонд коммерческого использования. В жилищный фонд некоммерческого использования можно включить жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма жилого помещения, по договору некоммерческого найма жилого помещения, по договору найма специализированного жилого помещения, по договору безвозмездного пользования жилым помещением, помещения, которые используются собственниками для своего проживания, проживания членов своей семьи.

Жилищный фонд некоммерческого использования соответственно может формироваться как из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, так и из жилых помещений частного жилищного фонда. Такая возможность предоставлена частью 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации, в соответствии с положениями которой жилые помещения предоставляются малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в нем, бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

В ФЦП «Жилище»⁵ приводятся данные социологических исследований на 2009 год, согласно которым жилищная проблема стоит перед 60 процентов российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями, при этом для 32 процентов семей жилищная проблема является наиболее острой и требует решения в ближайшие три года. При этом каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. Общая потребность населения России в жилье составляет около 1570 млн. кв. метров, для удовлетворения этой потребности необходимо увеличить жилищный фонд на 46 процентов. Среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования в 2009 году составляло 8 лет, а в 2010 году составит 5–7 лет.

В условиях, когда большая часть населения относится к так называемым гражданам с невысоким уровнем доходов, а договор социального найма не

⁵ Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 // СЗ РФ. 2011. № 5. Ст. 739.

является оперативным и эффективным способом решения жилищной проблемы большинства граждан, не способных самостоятельно удовлетворить свою потребность в жилье, когда Конституция Российской Федерации декларирует, что малоимущим и иным указанным в законе гражданам жилое помещение может быть предоставлено за доступную плату, одним из основных способов удовлетворения потребности граждан России в жилье может стать пользование чужим жилым помещением по договору некоммерческого найма.

Введение договора некоммерческого найма жилого помещения предполагает решение вопроса о его соотношении с договором социального найма жилого помещения.

Договор некоммерческого найма жилого помещения, как и договор социального найма жилого помещения, ориентирован на определенные категории граждан — граждан с невысоким уровнем дохода и иные категории граждан, определенные в законе, которые нуждаются в жилых помещениях. Основную группу нанимателей жилых помещений по договору социального найма жилого помещения составляют малоимущие граждане, по договору некоммерческого найма должны составлять граждане, не способные самостоятельно по рыночной стоимости снять жилое помещение по договору коммерческого найма. Следовательно, при предоставлении жилых помещений по договору некоммерческого найма также не избежать, как и при социальном найме, административно-распределительных отношений по учету нуждающихся в жилье граждан, очередности и тому подобное. В то же время срок ожидания жилого помещения нуждающимися в нем гражданами может быть сокращен за счет привлечения частных собственников к обеспечению жильем указанных категорий граждан при условии компенсации им за счет соответствующего бюджета части наемной платы или стоимости содержания жилья, возможно, и предоставления налоговых и иных преференций.

Представляется, что правовой режим пользования жилым помещением по договору некоммерческого найма и договору социального найма жилого помещения должен быть тождественен, за исключением права на приватизацию жилого помещения, а в частном жилищном фонде иначе могут решаться вопросы, связанные с предоставлением нанимателям права на обмен занимаемого жилого помещения, вселения временных жильцов и поднанимателей. Думается, что с течением времени граница между двумя видами договоров найма жилого помещения — договора социального найма жилого помещения и договора коммерческого найма жилого помещения должна исчезнуть. На смену договору социального найма жилого помещения, как преемнику договора найма жилого помещения советского периода в публичных видах жилищного фонда, должен прийти договор некоммерческого найма жилого помещения как наиболее отвечающий потребностям социальной политики в условиях рыночной экономики.

Вопросы государственно-частного партнерства на рынке аренды жилья*

Ю. А. ЛЕВИН,
*кандидат экономических наук, профессор
Российского государственного университета
инновационных технологий и предпринимательства*

Мировой опыт свидетельствует о том, что в обеспечении населения жильем, несмотря на некоторую национальную специфику, используются общие подходы и широкий спектр сходных финансово-кредитных механизмов и бюджетно-налоговых схем, в основе которых лежит тесное взаимодействие региональных рыночных сил и государственного регулирующего участия.

Особое значение среди схем партнерства рынка и государства имеет система строительства доходных домов в регионах, делающая жилье доступным для широких слоев населения. Именно доступность жилья является главной целью партнерства, основанного на новых схемах так называемой простой бессрочной аренды, предполагающей строительство доходных домов. Такие схемы могут быть разработаны и реализованы на федеральном и региональном уровнях при непосредственном участии инвесторов и местных органов самоуправления.

По данным Международного союза квартиросъемщиков в странах Восточной Европы, недавно вошедших в Евросоюз, от 20 до 30 процентов населения — квартиросъемщики, а в таких развивающихся странах, как, например, Китай, Аргентина, — около 10 процентов. Согласно исследованию, проведенному экспертами Всемирного банка, такой сравнительно невысокий процент арендуемого жилья можно рассматривать как следствие бесплатной приватизации, приведшей к тому, что большая часть многоквартирного жилищного фонда оказалась в собственности жильцов, но жилищная проблема при этом осталась нерешенной. Для сравнения приведем статистику по странам «старой» Европы и других континентов: в Германии и Голландии доля арендуемого жилья в жилищном фонде составляет более 50 процентов, в Швейцарии — около 70 процентов и так далее (табл.).

Самая меньшая доля арендуемого жилья — в США, Канаде, Великобритании и Австралии, соответственно, — 35, 34, 32 и 31 процент, что связано с проведением политики стимулирования покупки жилья.

Основной рынок долгосрочной аренды формируют столичные города и крупные индустриальные мегаполисы (административные, культурные, финансовые и образовательные центры, месторасположение штаб-квартир крупнейших коммерческих организаций, обширный рынок вакансий в сфере строительства, обслуживания, торговли, туризма и так далее).

* Левин Ю. А. Вопросы государственно-частного партнерства на рынке аренды жилья / Ю. А. Левин // Финансы. — 2012. — № 5. — С. 20–22.

**Соотношение доли жилищного фонда,
занимаемого собственниками жилья и сдаваемого в аренду**

Страна	Доля жизненного фонда	
	используемого собственниками, %	в различных формах аренды, %
Швейцария	31,0	69,0
Канада	66,0	34,0
Китай	91,2	8,8
Нидерланды	50,0	50,0
США	65,0	35,0
Великобритания	68,0	32,0
Чехия	74,8	25,2

Поэтому в них сконцентрирована значительная часть фонда многоквартирных домов и значительно более высокая доля арендуемого жилья в жилищном фонде: в Нью-Йорке — 70 процентов, Сан-Франциско — 65 процентов, Берлине — 90 процентов, Монреале — 50 процентов, а в Стокгольме почти 100 процентов.

В целом для всех стран характерно, то что:

доля жилья, сдающегося в аренду, значительно выше в крупных городах;
по возрастному и семейному положению большинство арендаторов — это люди в возрасте до 40 лет, одинокие, живущие в гражданском браке или семейные пары без детей;

рынок аренды тесно связан с рынком недвижимости и, как правило, повторяет его движение вверх или вниз с некоторым лагом (по некоторым оценкам, 1—2 года).

В зависимости от исторически сложившихся условий владения и перераспределения жилищного фонда арендодателями в основном выступают: государственные структуры; региональные образования, штаты и территории; муниципалитеты; жилищные кооперативы; работодатели; общественные фонды и жилищные ассоциации; физические и юридические лица.

Наибольшим спросом на рынке аренды жилья в зарубежных странах пользуются квартиры эконом-класса, как своеобразная отправная точка, позволяющая получить приемлемый уровень удобства и комфорта за сравнительно небольшие деньги (по сравнению с жильем бизнес-класса и класса «люкс»). Однако при этом различными являются требования, предъявляемые арендаторами к характеристикам жилья в зависимости от исторических и культурных особенностей страны.

В индустриальных странах государство уделяет большое внимание развитию арендного жилья и рыночным методам регулирования рынка жилищного найма, которое выражается в основном в сферах:

регулирования арендной платы;
субсидирования малоимущих семей или предоставления им в аренду социального жилья;

субсидирования арендодателей, предоставляющих жилье малоимущим семьям, предоставления кредитов на оплату залога за аренду, на оплату аренды, погашение задолженности;

контроля использования арендованного социального жилья;

регулирования развития рынка аренды фискальными методами;

привлечения общественных организаций и кооперативов для управления арендуемым социальным жильем;

выделения на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для социальной и коммерческой аренды;

субсидирования строительства жилья и привлечения частных инвесторов к строительству арендуемого жилья на условиях его последующего перевода в частную собственность;

организации фондов финансирования строительства и сдачи жилья в наем.

Что касается фискальных методов, то следует упомянуть о налоговых освобождениях, а в качестве примера привести налоговые льготы в этой сфере в США, где с 60-х годов прошлого века действует система «tax credit» — налоговых освобождений для застройщиков арендного жилья (housing developer). Такие освобождения выдаются федеральным правительством. Распределяют их региональные жилищные агентства (state housing agency), создаваемые властями штата.

В некоторых странах кредитование застройщика осуществляют специальные инвестиционные фонды, создаваемые банками совместно с городской властью. При этом может предусматриваться, что после 10—20 лет сдачи в аренду по фиксированным, заранее определенным городом ценам застройщик получает многоквартирный дом в собственность и может его продать, получив прибыль. Таким образом достигается высокое качество строительства жилья и его эксплуатации, так как застройщик одновременно является и эксплуатирующей компанией (сам или через нанятую управляющую компанию). Застройщик также заинтересован в том, чтобы капитализация дома с годами увеличивалась, — так он сможет получить максимальную прибыль при его продаже по истечении определенного срока.

В России, где доля многоквартирных домов составляет приблизительно от 70 до 80 процентов от общего жилищного фонда, рынок арендного жилья большей частью представляет собой сегмент «серого» сектора экономики. Официально сдается не более 5 процентов квартир, а все остальное арендуемое жилье — поле деятельности для частных и полуправовых структур. Эту ситуацию можно изменить посредством взаимодействия инвесторов и местных органов самоуправления в возведении доходных домов, в которых можно было бы за доступную плату арендовать квартиру. В городах дореволюционной России практика найма была широко распространена, и аренда жилья в доходном доме была доступна любым слоям среднего класса.

Перспективность развития сегмента аренды в современной России на любом из региональных рынков жилищной недвижимости объясняется постоянным и высоким спросом на наем жилья. К существенному снижению спроса не привел даже экономический кризис. В ближайшие годы с учетом очень большой вероятности сохранения высоких цен на жилье и низкой доступности ипотечных кредитов спрос на аренду сохранится. Однако он может существенно отличаться по регионам. Чем выше темпы экономического развития, тем выше спрос на аренду жилья, и наоборот, в депрессивных и экономически отсталых регионах спрос на арендуемое жилье ниже.

Возможность реализации рыночной модели доходного (коммерческого) дома, приносящей нормальную экономическую прибыль его владельцу и при этом обеспечивающей высокую надежность вложенных средств, обеспечивает реализация принципа государственно-частного партнерства. В данном случае речь идет об использовании финансовой модели, предусматривающей создание особого инвестиционного режима. То есть муниципалитет бесплатно выделяет застройщику обеспеченный инфраструктурой участок под строительство доходного дома, а региональные власти предоставляют гарантии для взятия застройщиком кредита в коммерческом банке на срок строительства. По его завершению управляющая компания, учрежденная местными властями в партнерстве с частным капиталом, выкупает дом у застройщика. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) финансирует данный проект, предоставляя долгосрочный кредит управляющей компании под залог дома, а погашение кредита осуществляется за счет поступающих арендных платежей.

Однако бюджет АИЖК ограничен, поэтому строительство многоквартирных доходных домов можно рассматривать как область государственно-частного партнерства только при условии принятия законов в поддержку программы развития рынка арендного жилья в России. Экономическая модель создания доходного дома с арендными ставками ниже нынешних среднерыночных не менее чем на 40 процентов сейчас невыгодна для инвесторов из-за высоких сроков окупаемости проекта, достигающих восьми и более лет. В то же время для крупного инвестора такой проект представляет собой возможность долгосрочных вложений в относительно стабильный, не подверженный случайностям бизнес.

Для эффективного взаимодействия бизнеса и государства требуется изменение существующей законодательной базы, принятие ряда законов, постановлений, положений на всех уровнях — федеральном, региональном, муниципальном, связанных общей концепцией стимулирования легального рынка арендного жилья, создания и поддержки институтов, представляющих интересы собственников жилья и арендаторов, управляющих компаний, способствующих формированию качественно новой жилой среды. Чтобы экономика доходных домов успешно функционировала и, следовательно, такой вариант государственно-частного партнерства

стал бы потенциально привлекателен для инвестора, необходима реализация комплекса мер, в числе которых следует выделить:

внесение изменений в налоговое законодательство, направленных на исправление существующего положения, когда покупатель жилья имеет налоговый вычет, а арендатор — нет; а также на установление налоговых освобождений или так называемых налоговых каникул для застройщика доходного дома и управляющей компании, его эксплуатирующей;

предоставление подготовленных городом земельных участков под строительство доходных домов;

софинансирование оснащения земельных участков инфраструктурой; обеспечение подключения к инженерным коммуникациям.

Участие государства в таком партнерстве позволит:

легализовать и упорядочить рынок аренды жилья, выведя его из «серого» сектора теневой экономики;

частично решить жилищную проблему, повысив доступность жилья;

дать возможность гражданам оперативно подбирать жилье, соответствующее уровню их доходов;

повысить общую мобильность трудовых ресурсов в государстве.

Литература:

1. Левин Ю. А. Инновационное развитие региональных рынков жилищной недвижимости. Теоретические и методологические основы. — Germany. Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011.

2. Хадсон-Вильсон С. Управление портфелем недвижимости. — М.: ЮНИТИ, 1998.

3. Доходные дома: государство и бизнес в поисках компромисса — [http: // www.pmoney.ru](http://www.pmoney.ru).

Трубы и квадратные метры: владеть или арендовать?*

(извлечение)

(Арендное жилье в Западной Европе)

Е. С. ШОМИНА,

*доктор политических наук, профессор,
заместитель заведующего кафедрой
местного самоуправления НИУ ВШЭ*

Всего 25 лет назад, когда еще не произошло в России, да и в других странах (кроме Великобритании), приватизации жилья, не было собственников квартир, но были «жители». Тогда все проблемы, связанные с жителями, практически всегда означали и проблемы квартиросъемщиков. И в России, и в других странах ключевой фигурой был житель-квартиросъемщик. Однако на протяжении последних 20 лет в России тема квартиросъемщика и найма жилья была непопулярна. В тени оставались и многочисленные проблемы частного найма. Все внимание было обращено на частную собственность, и усилия практически всех игроков — и государства, и муниципалитетов, и экспертных институтов — были направлены на создание в России не просто некоего слоя собственников квартир, но на превращение всех россиян в собственников жилья.

Нищие собственники. У истоков проблемы

Некоторые признаки внимания к арендному жилью появились в 2008 году, когда прошли публикации о потерявших свою собственность миллионах американских семей, еще вчера бывших счастливыми домовладельцами. Одновременно специалисты заговорили о снижении мобильности рабочей силы, о пустующих квартирах в домах на Дальнем Востоке, которые нельзя продать, о невозможности решить вопросы обеспечения жильем. Немного позже пришло понимание того, что многоквартирный дом, в котором живут нищие собственники, — самый неэффективный с точки зрения его содержания и эксплуатации, даже если в нем создано товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ). Тогда один из основных экспертов, ратующих за создание рынка арендного жилья, профессор Вячеслав Глазычев поднял вопрос о необходимости изменения в принципе вектора жилищной политики и возрождения арендного жилья всех типов — от коммерческого до социального. В Протокол расширенного заседания межведомственной рабочей группы по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» от 3 декабря 2008 года № 21 вошла рекомендация: «обратить особое внимание на формирование и совершенствование системы арендного жилья»¹. Вопросы найма

* Шомина Е. С. Трубы и квадратные метры: владеть или арендовать? / Е. С. Шомина // Отечественные записки. — 2012. — № 3. — С. 190-201.

¹ Протокол расширенного заседания межведомственной рабочей группы по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» от 3 декабря 2008 года № 21.

жилья в последние годы поднимали Галина Хованская, Андрей Старовойтов, Сергей Журавлев, Александр Пузанов, а также Олег Толкачев и Сергей Миронов. Этим весьма узким списком практически и ограничивался круг экспертов, занимавшихся арендным жильем до недавнего времени, когда тема стала неожиданно «модной».

Структура жилищного фонда

Структура жилищного фонда — соотношение различных его форм, таких как кооперативные дома, арендное муниципальное или арендное частное жилье, частные односемейные дома, — в каждой стране имеет свои особенности. Однако с определенной долей обобщения можно показать некоторую типичную для современного общества структуру жилищного фонда: частное жилье составляет основную часть жилищного фонда в сельской местности и пригородных зонах, арендное жилье (как частное, так и муниципальное) все еще составляет большую часть жилищного фонда в городах, хотя имеет тенденцию к сокращению. Причем доля собственно муниципального (социального) жилого фонда медленно сокращается, составляя от 20 до 50 процентов всего арендного жилья. Кооперативное жилье сосредоточено в основном в городах и пригородах.

Арендное жилье остается в жилищном фонде практически всех стран. Например, в Швейцарии это 70 процентов, в Германии — 57 процентов, в США — около 50 процентов, в Нидерландах — 46 процентов, в Дании — 45 процентов, в Швеции — 40 процентов, во Франции — 36,5 процента, в Японии — 33,4 процента, в Англии — около 30 процентов, в Чехии — 29 процентов, в Италии — 20 процентов. Особенно велика доля арендного жилья в крупных городах: в Берлине — 88 процентов, Женеве — 85 процентов, Амстердаме — 86 процентов, Вене — 76 процентов, Нью-Йорке — 70 процентов, Брюсселе — 57 процентов, Париже — 53 процента, Копенгагене — 50 процентов, Хельсинки — 47 процентов, Стокгольме — 49 процентов, Лондоне — 41 процент.

На Западе домовладельцы — это вполне понятная и уважаемая категория предпринимателей, а наниматели — самая обычная категория жителей, иногда прекрасно организованная и влиятельная (как в Швеции, Дании, Великобритании и многих других странах, где существуют союзы квартиросъемщиков). Следует отметить, что в некоторых странах (особенно постсоциалистических) идет определенное «гонение» на квартиросъемщиков. В Эстонии даже появился лозунг: «Эстонец может быть только собственником!». Соответствующее законодательство ущемляет нанимателей жилья, откровенно определяя их «людьми второго сорта». Однако и там в последнее время стали строить и муниципальные, и частные арендные дома.

Есть страны, где арендное жилье в известной степени скрыто. Например, официальные цифры арендного жилья в Норвегии дадут нам не более 20 процентов, на самом же деле арендного жилья гораздо больше, просто сдают здесь часть односемейного просторного дома,

имеющего отдельный вход, и государство поддерживает такого домовладельца налоговыми льготами. Похожая ситуация в Канаде, где строят специальные дома-«дуплексы», второй этаж в которых сдается. В бывших социалистических странах почти не осталось муниципального жилья, оно приватизировано. Например, в Македонии практически все жилье — 99 процентов — является частным, но на самом деле здесь тоже весьма распространен частный (скрытый) наём квартир, а заниженные цифры лишь отражают стремление собственников домов и квартир уйти от налогов.

Арендовать или владеть?

С точки зрения обеспечения людей крышей над головой остается справедливым утверждение, что большая часть жилья в разных странах мира распределяется в обществе через рыночные механизмы. Складывается ситуация, когда количество, качество и расположение жилища, которое потребитель может получить, зависит от его способности платить. Вопрос цены и доступности остается центральным с точки зрения жилищной проблемы. Однако есть еще вопрос соотношения аренды и собственности в жилищной сфере. Ситуация выглядит следующим образом: когда существует серьезная нехватка жилищ, когда число претендентов на жилье превышает число имеющихся жилищ (как, например, в Великобритании до 1960-х, да и во многих других странах, в том числе и в СССР), вопросы владения недвижимостью становятся гораздо менее значимыми, отходят на второй план. На первый план везде выходят вопросы найма жилищ. Но по мере улучшения ситуации потребителей (жителей-квартиросъемщиков) все более начинает интересовать, а кто, собственно, владеет их домом. И наоборот, когда возникают кризисные ситуации, обостряется внимание именно к найму жилья. Таким образом, собственность (владение жильем) является жилищной проблемой второй очереди и возникает только тогда, когда удовлетворены — как правило, через наем жилья — основные потребности (в данном случае в жилище). Об этом, в частности, пишут в своей монографии известные английские ученые П. Малпасс и А. Мурье².

Жилищные отношения на протяжении капиталистической жилищной истории строились именно вокруг арендного жилья, которое было основной доступной формой обеспечения жильем большей части городских жителей. На протяжении десятков лет этими жителями были промышленные рабочие.

С другой стороны, частную собственность расценивали не просто как «лучшие жилищные условия» или «показатель статуса», но и как определенную гарантию «благонадежности», «стабильности», «политической устойчивости». Например, в Великобритании попытки укрепления института частной собственности, такие как поддержка в 1920-х годах кампании за право квартиросъемщиков выкупать принадлежащие муниципа-

² *Malpass P., Murie A. Housing policy and Practice. London: Macmillan press ltd., 1999. P. 3—6.*

литетам квартиры и односемейные дома, в которых они жили, расценивались как «страх большевизма»³. Такая кампания начала разворачиваться в Бирмингеме, и в 1922 году городской совет Бирмингема объявил о своей готовности помочь квартиросъемщикам выкупить арендуемые ими дома. В 1925 году была опубликована брошюра «Как самому быть домовладельцем», а к 1929 году Бирмингемский муниципальный банк выдал ссуды на 1 миллион фунтов стерлингов для того, чтобы 3314 квартиросъемщиков выкупили свои дома⁴.

В 1922 году в Лидсе консерваторы стали осуществлять муниципальную жилищно-строительную программу, которая была направлена на поддержку частной собственности путем выкупа квартиросъемщиками своего жилья. Газета «Yorkshire Post» видела политическую ценность владения небольшой собственностью в том, что это была наилучшая и самая надежная защита от влияния социализма. Кроме того, именно собственники жилья расценивались как основной электорат консерваторов.

В Советском Союзе, напротив, владение собственностью не поддерживалось. Именно поэтому созданные в 1922 году жилищные кооперативы в 1937 году были ликвидированы как проявление «чуждой нам частной собственности».

В Европе первой половины XX века жилищный фонд характеризовался высокой долей арендного жилья, в первую очередь многоквартирных доходных домов. В первые десятилетия после окончания Второй мировой войны в четком соответствии с теориями Малпасса и Мурье именно арендное жилье помогло обеспечить крышу над головой миллионам людей во всех странах мира. В этот же период появилось и социальное жилье для неимущих слоев населения.

Наглядной демонстрацией верности теории английских коллег стал период 2007 года, когда в американской прессе активно писали о финансовом кризисе и отмечали, что все больше и больше американцев «поворачиваются лицом» к найму жилья. А в 2008 году активизировалось внимание к арендным процессам и в Западной Европе.

То, что необходимо строить дома не только в собственность, но и в наем, доказано мировым опытом. Нигде, ни в одной стране мира нет стопроцентной собственности на жилье. Доля арендного жилья в различных странах отражает особенности жилищной политики этих стран, особенно во второй половине XX века. Например, в Швеции, Нидерландах, Дании много лет ориентиром служило именно доступное арендное жилье, в Англии прошла приватизация жилья — и миллионы людей сменили статус муниципального квартиросъемщика на статус собственника квартиры. Однако этот переход редко изменял их реальный социальный

³ Dresser M. Housing policy in Bristol, 1919–1930. Bristol, 1984. P. 199.

⁴ Chin C. Homes for people. 100 years of Council Housing in Birmingham. Birmingham, 1991. P. 45.

статус, поэтому вопрос о «бедных собственниках», не способных содержать свои квартиры, постоянно обсуждается в Великобритании по сей день. В других странах это не только и не столько приватизация, сколько передача многоквартирных муниципальных домов другим домовладельцам целиком.

Современную жилищную политику и реальную ситуацию в Чехии, Польше, Эстонии и других восточноевропейских странах определяют процессы реституции, которые позволили вернуть бывшие доходные (а в социалистическое время — муниципальные) дома старым хозяевам.

Почему люди снимают жилье?

Безусловно, собственность привлекательна, и положение собственника воспринимается как успех. В этом свете положение квартиросъемщиков выглядит менее привлекательным. Однако если взять другое измерение положения квартиросъемщиков и собственников, то окажется, что собственность — это в первую очередь огромная ответственность за свою недвижимость и необходимость постоянных усилий по сохранению ее стоимости. Недвижимость сдерживает мобильность человека, мешает его свободному перемещению. Квартиросъемщик в этом смысле гораздо свободнее. Он не беспокоится о сохранении недвижимости для своего домовладельца, на Западе он часто не обременен мебелью и может переезжать, снимая новые квартиры в соответствии с потребностями и доходом.

Известно, что наем квартиры во всех странах мира — это один из наиболее доступных способов получить крышу над головой. Именно наём, а не покупка своего собственного жилья иногда является правильным и единственно возможным решением жилищного вопроса.

В Советском Союзе жилищные вопросы решались в городах только за счет строительства арендных домов (жилищные кооперативы составляли лишь 10 процентов жилищного фонда и на ситуацию в целом не влияли). Основными домовладельцами при этом выступали ведомства и муниципалитеты.

В России конца 80-х—начала 90-х годов XX века приватизация стала основным смыслом российских экономических преобразований. Приватизация жилищного фонда (как бесплатная передача государственных и муниципальных квартир проживающим в них семьям) началась в России в 1991 году и должна была завершиться к марту 2013 года. При этом предполагалось, что государство сохранит небольшое количество муниципального жилищного фонда (социальные квартиры) для малоимущих слоев населения. Кроме того, как было отмечено в большом международном исследовании жилищных вопросов России⁵, скрытой целью приватизации была передача ответственности за содержание жилищного сектора потребителям. Учитывая, что состояние жилищного фонда в России находилось на весьма низ-

⁵ United nations Economic Commission for Europe. Country Profile on the Housing Sector of the Russian Federation, 2004 (www.unece.org/hlm/prgm/cph/countries/russia/welcome.html).

ком уровне, приватизация вначале не для всех была привлекательной, и ее темпы были весьма низкими вплоть до 1994 года. Однако шаг за шагом, при огромных информационных и пропагандистских усилиях имидж владения недвижимостью становился все более и более привлекательным.

В период с 1990 по 1997 год российский государственный (включая ведомственный) жилищный фонд сократился с 1011 миллионов квадратных метров до 167 миллионов квадратных метров, одновременно муниципальный жилищный фонд увеличился с 611 миллионов квадратных метров в 1990-м до 854 миллионов квадратных метров в 1997 году. Безусловно, муниципальный жилищный фонд мог бы быть почти в два раза больше, если бы не приватизация, так как к 1997 году было приватизировано порядка 40 процентов квартир, подлежащих приватизации.

Сейчас приватизировано уже более 85 процентов жилищного фонда, и во многих городах количество муниципального — неприватизированного — жилья стремительно сокращается. Однако это характерно отнюдь не для всех регионов России.

Так, темпы приватизации всегда были выше в Южном федеральном округе, где уже к 2006 году было приватизировано 93 процента муниципального жилья. Сегодня меньше всего муниципального жилья в Северо-Кавказском федеральном округе — менее 2 процента, причем в Дагестане всего 1,1 процент. Южный округ также дает очень низкие цифры. Максимальное количество муниципального жилья здесь находится в Астраханской области — 10 процентов.

Таблица 1

Доля муниципального жилищного фонда в 2000-2010 годах (%)⁶

	2000 г.	2005 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
РФ	26,6	16,5	13,0	11,0	9,9
ЦФО	27,1	15,1	12,5	10,3	9,2
СЗФО	40,8	19,5	15,4	13,1	11,9
ЮФО	13,0	8,6	6,4	4,4	5,2
СКФО	—	—	—	—	1,8
ПФО	26,3	17,9	15,4	12,1	10,8
УФО	29,9	19,6	15,4	13,0	12,0
СФО	25,2	18,3	14,7	12,5	11,4
ДФО	30,0	26,5	22,6	19,5	17,9

Как следует из таблицы 1, в 2000 году по доле муниципального жилья лидировал Северо-Западный федеральный округ. Высокой была доля муниципального жилья в Дальневосточном и Уральском округах. Особенно высокой доля муниципального жилья была в северных регионах. В Центральной

⁶ Источник: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2001—2010 гг. <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/publishing/ca...>

России заметно выделялись Ярославская, Тульская, Московская и Калужская области. В Поволжье — Кировская область (28,8 процентов). К 2010–2011 году ситуация изменилась незначительно. По-прежнему продолжает отличаться высокой долей муниципального жилья Дальневосточный федеральный округ (17,9 процента). В конце 2010 года в Магаданской области почти 30 процентов жилья оставалось муниципальным. По-прежнему очень высока доля муниципального жилья в Кировской области (25,2 процентов), Карелии (26 процентов), Республике Коми, Мурманской области.

Велик и абсолютный размер муниципального жилья. Общая площадь муниципального жилищного фонда на 1 января 2009 года составляла 545 136 тысяч квадратных миллионов⁷. По другим данным, в конце 2008 года у муниципалитетов было 388,8 миллионов квадратных метров.

По федеральным округам муниципальный жилищный фонд распределялся следующим образом (табл. 2).

Таблица 2⁸

**Распределение муниципального жилищного фонда
по федеральным округам, тысяч кв. м**

	2008 г.	2009 г.
Всего в РФ	503 701	545136
ЦФО	81 833	123 268
СЗФО	74 682	64 653
ЮФО	38 261	29 519
ПФО	128 545	114 252
УФО	52 051	46 052
СФО	83 298	130 209
ДФО	45 033	37 183

Больше всего муниципального жилищного фонда сосредоточено в Новосибирской (68 миллионов квадратных метров), Московской (39 миллионов квадратных метров), Свердловской (19 миллионов квадратных метров), Ленинградской (18 миллионов квадратных метров) областях, Татарстане (25 миллионов квадратных метров). В Башкирии, Тульской, Архангельской, Нижегородской, Самарской, Иркутской областях, Красноярском, Хабаровском краях — по 10–12 миллионов квадратных метров.

Естественно, что наибольшая часть муниципального жилья сосредоточена в городских округах (более 60 процентов). На городские поселения приходится 15 процентов, на сельские — 10 процентов и на муниципальные районы — 12 процентов.

В сельской местности тем не менее муниципалитеты все еще являются владельцами весьма значительного жилищного фонда. Его общая площадь

⁷ Бюллетень «Формирование местного самоуправления в Российской Федерации» за 2009 год.

⁸ Таблица составлена автором по данным бюллетеней «Формирование местного самоуправления в Российской Федерации» за 2008 и 2009 годы.

составляла в 2009 году 69 миллионов квадратных метров. В Новосибирской области сельские муниципалитеты владеют почти 4 миллионов квадратных метров жилья, в Красноярском крае — порядка 2 миллионов квадратных метров.

Лишь немногие города могут позволить себе строительство муниципального жилья, даже если оно бездотационное или бездоходное и его содержание не отягощает городской бюджет. Самый богатый опыт такого рода строительства арендных бездотационных домов сегодня имеет Москва. В столице построено девять таких бездотационных домов, в планах на ближайшие годы — строительство еще 45 для 10 тысяч очередников (в Москве сейчас 380 тысяч очередников, а это 4 процентов жителей города).

Социальное жилье как основа стабильности государства

Социальное и муниципальное жилье появилось на Западе и в Европе в начале прошлого века. Уже тогда его расценивали и подавали как основу стабильности государства. Более того, в Великобритании в 1919 году был озвучен следующий постулат: «Деньги, которые мы потратим на жилье, — это наш вклад в страхование от большевизма и революции!». Британцы так испугались ситуации в Советской России, что стали вкладывать колоссальные деньги в жилье, которое мы сегодня называем социальным.

Как известно, социальное жилье не приносит дохода домовладельцу. Оно предоставляется тому, кто нуждается, а не тому, кто может платить.

В России на социальное жилье могут претендовать малоимущие, беременные женщины, пожилые люди, а также «базовые работники» — учителя, медсестры, полицейские и пожарные.

Социальное жилье приходится постоянно субсидировать, иначе оно придет в упадок. В основном это арендное жилье, и наем, как правило, — срочный, ограниченный 3—5 годами. Не на всю оставшуюся жизнь, а ровно до тех пор, пока арендатор не «встанет на ноги». Подходы к проверке доходов и правилам продолжения проживания самые разные.

Например, в Польше многократно проверяют уровень доходов семьи при предоставлении муниципальной квартиры, которая не отличается высоким качеством и размерами. Однако получает ее семья в бессрочное пользование, и далее уже никто доходами семьи не интересуется. Во многих других странах наем жилья только срочный. По окончании срока найма такой социальной квартиры ее наниматель должен снова показать, что за прошедшие 3—5 лет он не улучшил своего материального положения и имеет право занимать такую квартиру.

Руководители управляющей компании в Торонто, которые обслуживали социальные дома, рассказывали о многочисленных уловках жителей с целью сокрытия своих доходов (если они работали) и об отсутствии каких бы то ни было попыток живущих в таких домах семей найти работу, поменять ее или каким-то иным образом улучшить свой статус.

Все эти улучшения автоматически означали бы невозможность дальнейшего проживания в сравнительно комфортном жилье за очень незначительную плату. В других странах при улучшении материального положения нанимателя социальной квартиры ему не предлагают ее освободить, но пересчитывают

квартирплату до «нормального» уровня. Далее наниматель сам решает, оставаться ему в таком социальном доме или сменить жилье на более престижное.

В каждой стране свои особенности. Есть страны, в которых социальное жилье «бедное по своему внешнему виду». Такие дома можно увидеть, например, в Англии, и часть из них сейчас просто сносятся. В Финляндии же, например, стараются строить все жилье так, чтобы оно выглядело достойно, и обнаружить «дом для бедных» затруднительно. Правда, там домовладелец в любом случае, независимо от уровня доходов нанимателя квартиры, получает от него необходимые для содержания дома деньги, а наниматель в свою очередь получает поддержку от органов соцзащиты и может снять квартиру в любом месте.

В Австрии социальное жилье весьма достойное. Именно там находится один из самых старых и больших муниципальных (социальных) домов — Карл Маркс Хоф, построенный ещё в 1927 году. Его длина 1200 метров, и в нем помимо жилых квартир расположены детский сад, прачечная и другие службы, полезные для нанимателей.

В Европейском союзе пока отсутствуют единые подходы, единые понятия социального жилья. В широком смысле это любая часть жилищного фонда (включая частный сектор), созданная с использованием хотя бы минимальной поддержки государственного бюджета. При более узком подходе речь идет о секторе арендного жилья, предоставляемого малоимущим гражданам, остро нуждающимся в социальной помощи (безработные, этнические меньшинства, инвалиды).

Европейские специалисты говорят о нескольких задачах, стоящих в сфере социального жилья. Программа-минимум — помочь с крышей над головой, облегчить доступ к жилью. Программа-максимум — улучшить условия жизни в микрорайоне, в городе и в стране.

Социальное жилье в Европе редко обсуждают в отрыве от всего остального блока социальных и жилищных проблем, социальной и жилищной политики. Проблемы социального жилья соседствуют, с одной стороны, с проблемами бездомности, нищеты, безработицы и геттоизации, а с другой стороны — с проблемами права на выкуп жилья в некоторых странах, а также с проблемами малоимущих собственников, остро стоящими, в частности, в Великобритании.

Мы давно знаем об опыте Великобритании, где муниципальные квартиросъемщики получили право на выкуп своих квартир. Сейчас и в Нидерландах людям предоставлено право на выкуп. Известно также, что один из широко обсуждаемых жилищных вопросов в Великобритании — это вопрос финансовой (и даже организационной) помощи в содержании жилья миллионам нищих владельцев квартир. В Дании этот вопрос тоже обсуждается, но процессы идут медленно, поскольку жители не спешат обзаводиться собственностью, которая в рамках свободного Европейского союза становится определенной обузой, мешает переезжать туда, где есть работа. Такую возможность дает широкий рынок арендного жилья, который и сохраняется во всех странах. Таким образом, вопросы социального жилья касаются не только предоставления жилья бедным как таковым.

Частный найм

В разных странах мира ситуация с частным наймом очень пестрая, тем не менее большинство частных лиц сдают в аренду свои собственные, а не муниципальные дома и квартиры. Удивительным в этом отношении является разрешение сдавать в России в поднаем муниципальные квартиры, чем муниципальные квартиросъемщики охотно пользуются. Напомним, что во многих странах мира сдача квартиросъемщиками муниципальных квартир не допускается и всячески карается.

Квартиры чаще всего сдают через специальные риелторские агентства. Такая практика обычна для всех стран Западной Европы. В Лондоне квартиры и дома можно снять исключительно через агентства. Хозяева лондонских квартир получают деньги за сдаваемое жилье через агентства, напрямую с нанимателем они не общаются. Во Франции основную часть поставщиков арендного жилья составляют частные собственники двух–трех квартир, а не больших доходных домов. Частные лица являются «мелкими наймодателями», но именно они дают на рынок до 90 процентов арендного жилья.

Позволю себе небольшое лирическое отступление. Была у меня одна знакомая, которая постоянно проживала на зимней даче в Подмосковье, а свою квартиру в Москве сдавала. Помню ее рассказ, как в первые годы она весь доход от сдачи квартиры вкладывала в ее обустройство и ремонт. Сначала поменяла унитаз, потом — смесители, через год купила новую кухню, потом поменяла полы... Много лет ушло на то, чтобы «сделать современную квартиру» и начать получать прибыль...

В последнее время меня все чаще окружают наниматели (друзья сына и мои студенты), и все больше становится наймодателей. Позвонила приятельница с жалобами на то, что в кооперативном доме с нее, сдавшей квартиру одинокой женщине, берут в три раза больше «на консьержку». Где найти управу на свое правление? И есть ли тут вообще какие-то правила игры?

Другой знакомый — вполне состоятельный художник и владелец небольшой квартиры в элитном и хорошо охраняемом доме — тоже неожиданно оказался наймодателем: «Я постоянно живу на даче. Что же, квартира пустовать будет!? Квартплата — коммерческая тайна, но я плачу налоги. У меня есть договор с нанимателем. Он — состоятельный человек. У нас очень хорошие отношения и никаких конфликтов!».

Наймодателем и одновременно нанимателем оказался наш студент магистратуры: он сдает свою квартиру в родном городе и снимает в Москве. По его словам, с каждым днем все труднее найти квартиросъемщика и квартиру без помощи риелторских фирм, а они вовсе не заинтересованы в снижении стоимости своих услуг, зависящей от величины квартплаты. В результате риелторы не дают возможности снизить квартплату, квартира не сдается на протяжении нескольких месяцев, квартиросдатчик несет ощутимые убытки, а снизить квартплату не может.

Ближайшая соседка, с которой мы жили душа в душу много лет, с извиняющимся видом познакомила меня с двумя молодыми женщинами: «Елена Сергеевна, я поживу с мужем и собакой на даче. А эти девочки пока тут поживут...»

Это лишь мизерная часть того, что лежит на поверхности. Снимают и сдают квартиры в Москве и Санкт-Петербурге, во всех городах, где есть крупные вузы, многие и многие тысячи людей. Лишь немногие из них заключают договоры найма, еще меньше людей платят налоги. Серьезные проблемы возникают между жителями-собственниками и жителями-нанимателями в домах ТСЖ. Невидимые наймодатели, с которыми никто в доме не может связаться, — также один из весьма проблемных вопросов в этой сфере.

Размер квартплаты и налоги

С квартплатой и налогами в мире тоже наблюдается довольно пестрая картина. В большинстве стран арендный рынок действительно живет по рыночным законам. Однако, например, в Швеции размер квартплаты определяется путем длительных ежегодных переговоров между нанимателями и муниципалитетами-наймодателями. Переговоры организует Шведский союз квартиросъемщиков. Частные владельцы жилья обязаны устанавливать квартплату на том же уровне, что и в соответствующих муниципальных домах. В Дании сохраняется регулирование квартплаты, которое не разрешает домовладельцу поднимать квартплату живущим нанимателям или резко ограничивает увеличение (например, не более чем на 5—10 процентов в год), которое до сих пор охватывает основную часть арендного фонда страны. В других странах домовладельцы не могут поднять квартплату старым квартиросъемщикам, но это не мешает выгнать их под любым предлогом из квартиры и сдать ее новым нанимателям по любой цене.

Вопрос налогов также весьма по-разному решается в разных странах. В большинстве из них наймодатель платит налоги с прибыли от сдачи квартиры. В той же Дании налоги составляют не менее 50 процентов.

В Норвегии — совсем другая политика. Там очень мало доходных домов, но многие норвежцы специально строят просторные дома с отдельными входами для сдачи части дома. Там считают, что такие домовладельцы-наймодатели помогают людям получить крышу над головой, следовательно, выполняют важную для общества социальную функцию, и они не только не платят налоги, но имеют существенные налоговые льготы на недвижимость. Похожая ситуация и в Исландии.

Очевидно, что в России муниципалитеты недополучают миллионы рублей налоговых поступлений, потому что практически весь рынок найма жилья находится в тени. Размер его весьма велик. Например, в студенческом Томске не менее 10 процентов всего жилищного фонда сдается в среднем на один год.

Количество московских квартир, сдаваемых в аренду частными лицами, достигает 300—400 тысяч, считает Ольга Владиславлева, руководитель департамента аренды корпорации «Рескор»⁹. По примерным оценкам экспертов, количество сдаваемых квартир в Петербурге находится в пределах 300—350 тысяч. Например, только за одну неделю с 23 по 30 апреля 2012 года в одно из агентств, занимающихся сдачей квартир, — службу «Квартирный вопрос» — поступило 589 заявок на аренду квартир¹⁰.

⁹ <http://www.incom.ru/analytic-center/analytic/analytic-rent/?id2=3877>

¹⁰ <http://tsn.spb.ru/analytics/?type1=rent&type=index>

Что делать? Вместо заключения

Ситуация в сфере арендного жилья быстро меняется. В последние полтора-два года в рамках обсуждения проблем достойного и доступного жилья прошло несколько публичных дискуссий по вопросам социального жилья (и социального найма), доходных домов и других проблем, тесно сопряженных с проблемами нанимателей.

Их активными участниками и организаторами были Общественный совет Министерства регионального развития, РТПП, «Деловая Россия», Ассоциация строителей России, Общественная палата Российской Федерации, партия «Справедливая Россия». В 2011 году такие обсуждения несколько раз прошли в Фонде «Институт экономики города» в рамках рассмотрения «Стратегии-2020».

В Минрегионразвития идет работа по направлению «Развитие фонда арендного жилья в субъектах Российской Федерации». 7 апреля 2011 года состоялось Всероссийское совещание по вопросам развития рынка арендного жилья в Российской Федерации, где обсуждали опыт Калужской, Новосибирской областей и Чувашии. Депутат Госдумы Галина Хованская внесла новый законопроект про доходные дома, в работе находится и закон о деприватизации жилья.

Одновременно нельзя забывать, что существует проблема не только собственно строительства такого арендного жилья, но и проблема его дальнейшей эксплуатации и — что не менее важно — поведения квартиросъемщиков в этих «чужих» квартирах и под «чужой» крышей. Здесь острейшим образом встанет вопрос правил проживания, особых статей в договорах найма, что, однако, не будет полной гарантией чистоты, порядка, добрососедского поведения. Увы, вопросы жилищной культуры и правил совместного проживания пока не решены даже в тех домах, где все квартиры принадлежат купившим их собственникам. Что же говорить о собственниках, получивших квартиры в собственность как подарок от государства?

Сейчас становится очевидным, что для тех, кто не в состоянии купить квартиру или дом на рынке жилья, а таковых у нас большинство, надо создавать институт арендного жилья. Государство наконец обратило внимание на сферу найма, и в этой области грядут перемены. Вопросы найма жилья, вероятно, скоро станут не менее значимыми, чем недавно были вопросы приватизации, создания ТСЖ и ипотеки.

Нам еще предстоит длинный путь воспитания, жилищного просвещения и формирования уже не только разумного, рачительного собственника, но и знающего свои права и обязанности — правила игры — нанимателя, а также грамотного домовладельца-наймодателя. Арендное жилье, безусловно, нужно. Доходные, бесприбыльные и социальные дома должны быть построены, и этот процесс уже начался. А еще нужны жилищные суды, сильные организации защиты жилищных прав, новые законодательные инициативы, которые позволят развивать в России арендное жилье и допустят в эту сферу самых разных поставщиков нового арендного жилья.

Социальное жилье и социальный мир: датский опыт решения «жилищного вопроса»*

Е. А. ГОЛУБЕВА,
*ведущий специалист АНО «Центр прикладных
исследований местного самоуправления»*

Российский рынок жилищных услуг пока только формируется. В настоящее время многие участники этого процесса пришли к выводу, что ошибочно делать ставку только лишь на собственников жилья и рыночные механизмы без государственного регулирования. Владение жилой недвижимостью, как оказалось, не повышает автоматически уровень ответственности за состояние своей и коллективной собственности, особенно если это владение не подкреплено материальными возможностями. Назрела необходимость развивать и иные формы жилищного обеспечения. Президент России Владимир Путин поставил задачу развития рынка арендного жилья. Очевидно, что для полноценного рынка в этом сегменте требуется и должное правовое регулирование, и достаточный объем жилья, предназначенного для сдачи в аренду.

До сих пор лишь небольшая часть строящегося жилья распределяется среди граждан, зарегистрированных в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, либо по специальным программам для отдельных категорий граждан. Большинство семей со средним достатком приобретали новое жилье в собственность на личные либо кредитные средства. (Ипотечное кредитование, впрочем, хотя и помогает гражданам самостоятельно решить жилищную проблему, но ограничивает в дальнейших затратах, что, в свою очередь, может повлиять, например, на решение о рождении ребенка.)

В отдельных муниципалитетах с достаточным бюджетом приняты собственные программы, комплексно решающие демографические и жилищные вопросы. Так, в селе Черноречье Оренбургской области долгое время действовала программа, при которой за счет муниципального бюджета строились одноэтажные индивидуальные дома, предоставляемые семьям в рассрочку на 50 лет. При рождении первого ребенка списывалось 25 процентов долга, второго — 50 процентов, третьего — вся оставшаяся сумма. Однако в масштабах села хорошо видно, как используется полученное жилье, в масштабах города — нет. Мониторинг дальнейшего развития событий в отношении городского жилья (проживает собственник в своей квартире, сдает ее внаем или продает) не ведется, поэтому отсутствуют реальные данные о том, насколько объемы жилищного строительства влияют на решение жилищных вопросов.

Отдельный вопрос — никак не урегулированный рынок «серого» найма, когда жилье, включая находящееся в государственной или муниципальной

* Голубева Е. А. Социальное жилье и социальный мир: датский опыт решения «жилищного вопроса» / Е. А. Голубева // Муниципальная Россия. — 2012. — № 4. — С. 89–100.

собственности, сдается внаем без оформления соответствующих договоров, когда арендодатели не несут никаких обязательств ни перед государством или муниципалитетом, ни перед квартиросъемщиками, ни перед соседями. В крупных городах, привлекательных для гастарбайтеров, распространена практика проживания в съемной малогабаритной квартире до пятнадцати человек одновременно, а возникающие в связи с этим проблемы точно решает полиция.

Логично начинать выстраивать российскую систему арендного жилья с определения концептуальных позиций: что там быть должно, что допускается, а чего не должно быть вообще. В этом может помочь знакомство с тем, как жилищный рынок и отдельные его сегменты функционируют в других странах. В ходе ознакомительной поездки группы российских политиков и общественников в Копенгаген, состоявшейся в апреле этого года, прошли встречи в Министерстве градостроительства и хозяйства городов и сел, в муниципальном штабе модернизации участка, прилегающего к железнодорожной станции Ланггаде в городском районе Вальбю (Копенгаген), в датских ассоциациях нанимателей жилья, собственников жилья, жилищных кооперативов и жилищных компаний, беседы с членами правления социальных жилых комплексов, сотрудниками жилищных компаний и регистрационной службы¹. Представляем небольшой срез датского опыта решения вопросов жилищного обеспечения граждан, которое осуществляется в комплексе с мерами по улучшению социального климата и благоустройству, сбором демографической статистики и внедрением энергосберегающих технологий. В Дании созданы механизмы, позволяющие обеспечивать каждому гражданину и резиденту (тому же гастарбайтеру, который вкладывает свой труд в развитие датской экономики) комфортную среду для активной и полезной жизни. Как, для чего и за счет каких ресурсов это делается, мы расскажем в данном обзоре.

Средняя обеспеченность жильем в Дании составляет 52 квадратных метра на человека — это самый высокий показатель среди стран Европейского союза после Мальты и Люксембурга. Государственного и муниципального жилых фондов в Дании нет — это принцип жилищной политики. Властям проще доплатить гражданам недостающую сумму на обеспечение жильем, чем заниматься строительством, распределением и содержанием жилья. За властями остается правовое регулирование, установление налоговых режимов, создание механизмов софинансирования и контроль за их работой, выделение земли под строительство (безвозмездно). Большинство вопросов граждане и структуры жилищного бизнеса решают сами, причем подавляющее большинство девелоперов — общественные и некоммерческие организации.

¹ Поездка организована в рамках проекта «Укрепление демократического развития на Северо-Западе России посредством сотрудничества между гражданским обществом и органами власти для преодоления социальной исключенности, порождаемой недостатками паспортно-регистрационной системы», который реализует Благотворительный фонд поддержки и развития просветительских и социальных проектов (Санкт-Петербург). Проект финансируется на средства гранта датской благотворительной организации «Датская церковная помощь».

С организацией жилищной системы тесно увязана государственная система личной централизованной регистрации (ЛЦР) резидентов Дании (граждан, постоянно проживающих в Датском королевстве, а также тех, кто приезжает в страну на срок более трех месяцев). Каждый резидент получает номер ЛЦР в регистрационной службе, в котором зашифрованы сведения о дате и месте рождения и половой принадлежности. Номер ЛЦР никогда не меняется и не может быть передан другому человеку. Свидетельство об индивидуальной регистрации — основной документ, удостоверяющий личность. По предъявлении номера ЛЦР резидент может рассчитывать на получение социальных услуг: бесплатных начального, общего и среднего специального образования, медицинской помощи, а также социальных пособий и субсидий. Услуги высшего образования, а также проживание в жилье для студентов также предоставляются по предъявлению номера ЛЦР. Аналогично датчане получают и банковские услуги.

В Дании создан единый электронный банк статистических данных о резидентах по их номерам ЛЦР — Система регистрации граждан. В ней собрана вся информация: семейное положение, состояние здоровья, образование и профессиональная деятельность, уровень благосостояния, владение собственностью, выплачиваемые налоги, получаемые льготы, пособия и субсидии, места учебы, работы и проживания, жилищные условия и тому подобное.

Система создавалась в период с 1922 (закон о создании муниципальных регистров населения был принят в 1924 году) по 1968 год (государственный закон о национальной системе регистрации) и в настоящее время работает в отлаженном режиме, являясь основным источником демографической статистики. Носитель номера имеет полный доступ к информации о себе (в соответствии с законом о системе регистрации граждан от 2000 года), по своему желанию может ограничивать доступ к информации о себе для других резидентов, однако на органы власти, банки и жилищные компании это ограничение не распространяется.

При переезде человек обязан в течение пяти дней уведомить об этом регистрирующую службу по месту прибытия, причем сейчас это можно сделать и через сеть Интернет, изменив адрес своего жительства в единой базе. Обновление банковских, социальных, страховых баз данных происходит автоматически.

Исторически регистрацией жителей занималась лютеранская церковь², затем — муниципалитеты, а в настоящее время в связи с нарастающим потоком иммигрантов из стран Азии и Африки (транзитом через другие страны Европейского союза), которым во многом непонятны традиции датского общества, эту функцию берет на себя государство. Эта передача полномочий предполагает не создание новых структур, а передачу функций ответственности, регулярного аудита и последующего технологического развития (во многих насе-

² Церковь датского народа (Folkekirken) — государственная лютеранская церковь Дании, прихожанами которой являются более 80 % жителей страны. Как и в Великобритании, главой церкви является монарх.

ленных пунктах регистрирующие службы и по сей день располагаются в церковных помещениях).

Надо указать и то, что в Дании развита система социальной помощи, и почти все социально значимые услуги (за исключением здравоохранения, за которое отвечают регионы) предоставляются муниципалитетами. Они получают около 20 процентов всех налоговых доходов Дании и отвечают за профилактику здоровья граждан, развитие физкультуры и спорта, организацию учреждений социальной и медицинской реабилитации, образования и культуры, центров занятости, социальных приютов для бездомных и так далее. В муниципалитетах формируются списки социально незащищенных граждан, нуждающихся в жилье или в иных социальных услугах. За высокую степень социальной защищенности резиденты Дании платят высокими ставками налогов, которые администрируют также муниципалитеты (минимальная ставка подоходного налога составляет 42 процента).

Носитель индивидуального номера, выбывший с одного места жительства и не зарегистрированный по другому в течение пяти дней, считается бездомным. Настоящий бездомный (представитель группы социального риска) может обратиться в социальную службу муниципалитета, которая проверяет данные о нем по единому банку резидентов и обязана предоставить жилье временного пребывания (приют на ночь). Счет за услуги приюта выставляется в муниципалитет по месту последнего зарегистрированного места жительства. Подоплека простая: за все надо платить, в том числе и за ошибки в социализации данного человека.

Структура жилого фонда Дании

Индивидуальная частная собственность (жилье, в котором проживают собственники) составляет 54 процента всего фонда. Большая часть такого жилья расположена в сельской местности и пригороде.

Это жилье, как правило, приобретается по ипотечным кредитам, его цена высока и зависит от колебаний рынка. Уровень процентной ставки по ипотечным кредитам регулируется государственными законами и составляет в среднем 4–7 процентов, средняя же стоимость пригородного дома в окрестностях Копенгагена общей площадью в 120 квадратных метров в настоящее время составляет около 3 миллионов крон (это чуть более 15 миллионов руб.).

Для датчан владение собственным жильем — показатель высокого уровня доходов, возможность по своему усмотрению заводить домашних животных. Но это и высокий уровень ответственности. Собственник жилья обязан платить налоги на собственность (прогрессивная ставка, зависящая от благосостояния налогоплательщика) и следить за тем, чтобы жилье не пустовало: если он выезжает на длительный срок в другой город, то закон требует сдавать жилье в аренду, зарегистрировать сделку найма и выплачивать налоги с прибыли. Мотивация к вовлечению пустующего жилья в арендный оборот — резко возрастающая налоговая ставка за владение жильем, в котором никто не проживает.

Утаить факт своего длительного отсутствия по месту владения жильем невозможно в силу развитых механизмов регистрации, а также солидарности и взаимной ответственности членов местного сообщества. Датское общество сильно консолидированно, поэтому ничье исчезновение не может остаться незамеченным, и не обращать внимания на соседей там не принято.

По данным Министерства градостроительства и жилищного хозяйства городов и сел, до 20 процентов жилья, находящегося в индивидуальной собственности, ежегодно сдается внаём.

18 процентов — доходное жильё, находящееся в частной собственности и изначально построенное для сдачи внаём. Уровень ренты ограничивается законом, так что это низкодоходный, но при этом стабильный бизнес (как правило, семейный). Также законодательство подробно определяет условия арендного договора. В частности, установлены нормы о том, что квартиросъемщика нельзя обязать освободить снимаемое помещение, если он вовремя и полностью платит арендную плату и соблюдает правила общественного порядка. Квартиросъемщики, прожившие в помещении более двух лет, приобретают права бессрочной аренды.

Для защиты прав квартиросъемщиков повсеместно созданы специальные рентные комиссии, которые рассматривают споры между собственниками и квартиросъемщиками, и абсолютное большинство вопросов решается именно на этом уровне. В состав комиссии входят специалист по жилищному праву, представитель от квартиросъемщиков данного дома или квартала, собственник или его представитель. Собственники и жильцы работают в комиссиях на общественных началах, при этом решения комиссий являются официальными. Только в том случае, когда спор не может быть разрешен на уровне комиссии, дело передается в специальный суд по жилищным вопросам.

Несмотря на строгую регламентацию взаимоотношений между арендодателем и нанимателем и строгое ограничение прав нанимателя, этот сектор жилищного рынка хорошо развивается.

6 процентов — кооперативы. Этот вид жилья имеет признаки как частного наемного сектора, так и социального жилья.

Кооперативное жильё возникает тогда, когда добровольное объединение жильцов приобретает с привлечением кредитных средств в коллективную собственность строящееся либо продаваемое здание, а затем распределяет квартиры среди своих членов по договорам аренды у кооператива (юридического лица). Сумма арендных выплат включает в себя возмещение расходов по кредиту, равномерно распределенное среди дольщиков, возмещение затрат за потребленные коммунальные ресурсы и возмещение затрат на текущее содержание коллективной недвижимой собственности. Как правило, в кооперативных домах есть нежилые помещения, которые кооператив может сдавать в коммерческую аренду под магазины и предприятия бытового сервиса (за счет этой прибыли снижается арендная плата для дольщиков).

Дольщик кооператива может продать или сдать внаём свое жильё, но только на тех условиях и за ту цену, которые определит правление кооператива.

Оно также проводит отбор потенциальных арендаторов, хотя поиском их занимается дольщик.

Налог на собственность в кооперативе выплачивается кооперативом, а налог на прибыль от найма для дольщиков существенно ниже, чем для индивидуальных или частных собственников. Для дольщиков кооперативов действует та же норма, которая установлена для индивидуальных и частных собственников: жилье не должно пустовать. В течение двух лет дольщик обязан или продать свою долю нанимателям, или вернуться в свое жилье.

22 процента жилого фонда страны составляет социальное жилье, точнее — социальные жилые комплексы. В настоящее время этот сектор считается наиболее перспективным, особенно в связи с нарастающим потоком иммигрантов. Не только потому, что это жилье самое дешевое, но и потому, что рассматривается как эффективный механизм социальной интеграции неэтнических датчан в датское общество и снижения социальных рисков. В Дании эту систему называют жилищной демократией.

Социальными жилыми комплексами владеют (и обслуживают их) некоммерческие жилищные компании. Эти компании, в свою очередь, объединяются в муниципальные или региональные ассоциации, которые входят в «Национальный жилищный фонд» — общественную организацию, созданную для защиты интересов нанимателей социального жилья на государственном уровне. Фонд выделяет гранты на строительство и модернизацию жилья, на развитие сферы социальных услуг и работы с населением, осуществляет обучение и повышение квалификации работников жилищных компаний.

Также ассоциации жилищных компаний перечисляют 1 процент от стоимости жилья в Национальный фонд устранения дефектов, допущенных при строительстве, и ремонта. В задачи фонда входят содействие разработке новых технологий строительства, модернизации и ремонта, инициация и софинансирование разработки проектов модернизации и застройки.

Основные решения по управлению жилыми комплексами принимаются на общем собрании жильцов, а в периоды между собраниями — правлением, избираемым из жилищного актива (в состав правления также включается представитель жилищной компании). Члены правления из числа жителей получают небольшое вознаграждение (гонорар), а аппарат правления, куда также входят специалисты по социальному менеджменту — заработную плату. Гонорарный фонд и фонд заработной платы формируются из отчислений от платежей на содержание жилья. Председатели правлений жилых комплексов (это обязательно должны быть жители, а не сотрудники управляющей компании) на общественных началах также участвуют в процессе принятия решений на муниципальном уровне. С участия в жилищной демократии начинались многие политические карьеры, быть волонтером в жилищной системе — почетно и престижно, и в настоящее время около 30 тысяч датчан занимаются общественной работой по решению социальных вопросов, вопросов благоустройства и даже вопросов безопасности в жилых комплексах.

Правления принимают решения по благоустройству территории и правила проживания, утверждают проекты интерьера в квартирах и иных помещениях, выдвигают инициативы по интеграции в датское общество социально незащищенных жителей, в том числе по развитию системы квалификационной подготовки и созданию новых рабочих мест. Председатели правлений обсуждают эти инициативы на мероприятиях жилищной ассоциации, а затем на муниципальном и государственном уровне, а органы власти содействуют распространению положительной практики среди других жилищных ассоциаций и жилищных компаний. В частности, поддержку получила инициатива по образованию при правлениях особых совещательных органов — советов отцов (глав домохозяйств, включая и те, что образованы выходцами из исламских стран).

В социальных жилых комплексах расположены семейные квартиры, небольшие квартиры-студии для молодежи, специально оборудованные квартиры, также есть отдельные дома для пожилых людей. Для каждой категории квартир определена законами своя схема начисления арендной платы и своя система получения социальных пособий.

Стандарт для социального жилья — не более двух человек на одну жилую комнату в квартире, но не более двух комнат на одного человека. Квартиры предоставляются в аренду с санитарной и бытовой техникой, мебелью и бытовыми аксессуарами — то есть с полностью готовым интерьером. Изменить цвет стен или поменять базовую мебель квартиросъемщик по своему усмотрению (без разрешения правления) не может. Переезжая на другое место жительства, квартиросъемщик обязан сдать помещение в том же виде, в каком он его получил при заселении (с учетом естественной амортизации при правильной эксплуатации).

Обязательно в социальные жилые комплексы включены объекты быта и социально-культурной инфраструктуры: спортивные и детские площадки, детские сады, «социальные дома» или клубы, где проводятся собрания жильцов или заседания правлений, общие праздники или мероприятия для отдельных категорий жильцов, организуются на общественных началах кружки по интересам.

Первый социальный комплекс был построен частными меценатами в 1856 году, государственный масштаб этот опыт получил в 1910 году. Пик пришелся на 1970—1974 годы, когда строили дешевые стандартные панельные высотки. Сейчас эти дома и окружающая их инфраструктура обветшали и требуют больших расходов на свое содержание. В таком жилье средний класс жить не хочет, переселяется в новые малоэтажные комплексы, а высотки превращаются в гетто для эмигрантов и маргиналов со всеми вытекающими негативными социальными последствиями.

В этой связи на государственном уровне принята специальная программа субсидирования глубокой модернизации социальных комплексов застройки XX века, предусматривающая снижение этажности, расширение общественного пространства, индивидуализацию жилых комплексов, увеличение доступных социальных услуг и организацию более тесной работы с жильцами, направленной на усиление социальной интеграции в местном сообществе. Как

правило, жилищные компании владеют многими социальными комплексами, поэтому при масштабной модернизации жильцам на выбор предоставляются квартиры в других комплексах.

Специальная служба в компании обеспечивает сбалансированное заселение комплекса представителями разных категорий населения по социальному статусу, уровню доходов, образованию, национальной принадлежности. Причем в социальных комплексах могут проживать даже хорошо обеспеченные граждане, которых привлекает развитая социальная инфраструктура. Появления «домов для богатых» или, наоборот, «домов для бедных» компании стараются не допускать, равно как и домов компактного проживания национальных диаспор, что объясняется высокими социальными рисками и тяжелыми экономическими последствиями, возникающими при общественной дезинтеграции и поляризации.

В понятийном аппарате датской жилищной системы есть понятие «ресурсная семья» — это семья работающих молодых людей — полная либо неполная, но с детьми. (В настоящее время выявлено, что наибольшую отдачу общество комплекса может получать от одиноких матерей, поэтому им при заселении оказывается всевозможная помощь и поддержка. Одиноким матерям с детьми, обратившимся в социальную службу муниципалитета или непосредственно в жилищную компанию, жилье предоставляется в день обращения.) «Ресурсные семьи» принимают наиболее активное участие в волонтерской работе в своем комплексе, через детей знакомятся друг с другом и вовлекают в общественную деятельность взрослых и подростков из социально незащищенных слоев жителей.

В настоящее время эти слои расширяются за счет иммигрантов из Азии и Африки, которым трудно сразу усвоить представления, что за все надо платить, а чтобы платить, надо работать. Активные («ресурсные») жильцы в союзе с представителями жилищных компаний ищут способы интегрировать приезжих в датское сообщество. Так, во многих социальных комплексах Копенгагена из чувства уважения к традициям ислама запрещено содержать собак. Неэтническим датчанам также предоставлены права ношения национальной одежды (за исключением пребывания на государственной службе), проведения национальных праздников и соблюдения традиций (за исключением тех, что нарушают законы и правила проживания в комплексе), национального самовыражения (например, на традиционных ежегодных праздниках жильцов комплекса представители диаспор готовят блюда своих национальных кухонь и представляют искусство своих народов в общем концерте художественной самодеятельности).

Финансируется строительство и модернизация социальных комплексов по следующей схеме:

2 процента затрат оплачивают жильцы из личных либо привлекаемых ипотечных средств при въезде в квартиру;

14 процентов жилищная компания берет в долг у муниципалитета (эту сумму без каких-либо процентов надо вернуть через 50 лет, средства для возврата

долга аккумулируются на счете компании из отчислений от арендной платы); муниципалитет также безвозмездно выделяет землю под новое строительство и согласовывает проект строительства и модернизации, за это по закону каждая четвертая квартира должна быть предоставлена по муниципальному списку резидентов, нуждающихся в жилье;

84 процента затрат финансируется из ипотечного кредита, выдаваемого банками жилищной компании, которая осуществляет строительство, а также последующие содержание и модернизацию жилого комплекса.

Необходимый ремонт, связанный с естественной амортизацией имущества жилого комплекса, осуществляется планоно, на средства и силами жилищной компании. Финансирование планового ремонта становится возможным после окончания выплат по строительным кредитам, при этом арендная плата не снижается, а средства аккумулируются на счете компании. Решения о проведении ремонта и об утверждении сметы расходов принимает правление и утверждает общее собрание. В случае выхода из строя оборудования или инвентаря жилого помещения по вине жильца жилищная компания осуществляет его ремонт или замену, а затем выставляет жильцу счет.

Стоимость аренды в жилых комплексах складывается из затрат на строительство либо модернизацию, распределенных равномерными платежами на срок 25—30 лет (размер платежей указывается в договоре бессрочной аренды), затрат на текущее содержание и обслуживание (включая оплату труда работников жилищных служб, содержание дорог и коммуникаций, проходящих по территории комплекса), затрат на потребленные коммунальные ресурсы. После погашения задолженности по банковским кредитам цена аренды не снижается, а средства перенаправляются на погашение задолженности жителей и жилищных компаний перед государством и муниципалитетом. Стоимость аренды двухкомнатной квартиры в социальном комплексе, расположенном в престижном районе Копенгагена, составляет 8000—9000 крон в месяц.

Чтобы жители по достижении пенсионного возраста могли продолжать жить в данном комплексе, им предлагаются квартиры для престарелых: они меньшей площади, расположены на первом этаже, где цена аренды традиционно ниже, но приспособлены для жизни пожилого человека (широкие дверные проемы, отсутствие порогов, нескользкое половое покрытие и тому подобное). Пенсионеры получают безвозмездную материальную помощь от государства на оплату квартиры (в ряде случаев бюджетное субсидирование достигает 50 процентов цены аренды).

Электричество жители оплачивают по индивидуальным счетчикам, а расходы за централизованное отопление, водоснабжение, водоотведение и вывоз мусора равномерно распределяются по числу проживающих на основании показателей домовых приборов учета. Внедрение энергосберегающих технологий позволяет снижать эти затраты. В частности, распространяется опыт сбора дождевой воды для технических нужд и канализационного слива, что снижает общий уровень потребления водопроводной воды. В новых и отремонтированных домах предусмотрены солнечные батареи и ветрогенераторы. Среди жи-

телей пропагандируется экономия коммунальных и природных ресурсов, в результате чего снижаются уровень их потребления и объемы бытовых отходов.

В отдельных случаях государством и муниципалитетами принимаются согласованные решения (обязательно на основании обращения группы жильцов) о комплексной модернизации микрорайонов, на территории которых расположено физически и морально устаревшее жилье разных форм собственности. Главный мотив при этом тот же, что и при модернизации социальных жилых комплексов — не допустить люмпенизации территории, нарастания социальной апатии и депрессии, ведущих к росту преступности, создать привлекательные условия для жизни экономически активных граждан. Власти рассматривают поданную заявку и принимают решения о выделении грантов и субсидий. Приняв решение о поддержке заявки, муниципалитет организует работу постоянно действующего штаба проекта на той территории, откуда поступила заявка, который отвечает на вопросы жителей, обеспечивает документооборот, общую координацию и контроль выполнения мероприятий по программе проекта.

Дальнейшая работа по сбору и согласованию предложений и замечаний от нанимателей и собственников жилья осуществляется волонтерами. (Собрать людей и привлечь их к участию в проекте нетрудно, так как традиции добровольчества и членства в различных НКО в Дании хорошо развиты. Помимо Национального жилищного фонда, объединяющего жилищные компании и их ассоциации, свои национальные ассоциации также есть у нанимателей жилья, кооперативов, собственников индивидуального жилья и собственников доходного жилья.)

Общественники выбирают из своего состава правление проекта, в которое также включаются представители муниципалитета. Активисты обеспечивают обсуждение будущей модернизации на своем участке, а затем делают свои предложения к плану. Муниципалитет сводит все предложения воедино и отмечает возникшие противоречия, которые требуют нового обсуждения среди жителей и собственников с участием муниципальных консультантов по градостроительству и социальному маркетингу. Развитие дискуссии организуется волонтерами. После согласования со всеми заинтересованными сторонами муниципалитет оформляет генеральный план модернизации и выпускает брошюру, где в наглядной и понятной жителям форме изложена концепция будущей модернизации, ее цели и задачи, основные этапы, сроки и стоимость работ, а также ожидаемые результаты. Брошюру получает каждый житель микрорайона, на сбор замечаний и предложений по проекту от жителей отводится восемь недель, после чего план снова корректируется и выпускается новая брошюра. (Достигнуть общественного согласия чрезвычайно важно, так как от него зависит дальнейшее отношение жителей к обновленному микрорайону.) Наконец, проводится конкурс среди подрядчиков.

Если говорить о столице, то в последние годы муниципалитет Копенгагена курирует по десять—двенадцать таких проектов в год, а в списке ожидания в среднем числится по 35 заявок от жителей разных территорий.

Важно подчеркнуть несколько непривычных для России моментов. Бюджетные средства выделяются на очень длительный срок (до 50 лет) на модернизацию как социального жилья, так и морально устаревшего доходного частного жилья, а также на благоустройство общественных пространств и придомовых территорий. Основные направления и содержание проекта формируются «снизу», самими жителями. Согласование интересов всех групп хотя и занимает длительное время, но зато жители чувствуют себя более ответственными за поддержание порядка на обновленной территории.

В модернизированном микрорайоне повышается качество жизни, соответственно, возрастают (в приемлемых для жителей пределах) налоговые ставки за владение жилой недвижимостью и арендные ставки. За счет повышения жилищных выплат жители микрорайона постепенно возвращают государству и муниципалитету вложенные бюджетные средства, которые снова направляются на модернизацию устаревшего жилого фонда и благоустройство.

От редакции

В ознакомительной поездке в Копенгаген участвовала председатель Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галина Хованская, которая на вопрос, реально ли выстроить подобную жилищную систему в России, ответила: «Все реально, но нужна политическая воля».

Российские муниципалы, если захотят, тоже могут пробиться со своими инициативами на федеральный уровень, действуя через региональные законодательные органы и советы муниципальных образований. Ведь ставили на всех региональных и федеральных мероприятиях вопрос о состоянии муниципальных бюджетов, и наступил момент, когда о наполняемости местных бюджетов собственными налоговыми доходами стали говорить Президент России и Председатель Правительства Российской Федерации.

Например, можно обсуждать пользу, которую могла бы принести норма о том, что жилье не должно пустовать, введенная в Жилищный и Налоговый кодексы, и прогрессивное налогообложение пустующего жилья, целесообразность законодательного установления нижнего и верхнего порогов оплаты съемного жилья, исходя из его коммерческой стоимости. Можно также подумать о введении в Градостроительный кодекс норм, подробных регулирующих участие некоммерческих организаций в строительстве и последующем содержании жилья, участие органов местного самоуправления (МСУ) в контроле за их деятельностью (и к тому есть уже предпосылки в виде норм о деятельности саморегулируемых организаций). А идеи строительства и последующего содержания не отдельных домов, а социальных жилых комплексов для граждан со средним уровнем доходов непосредственно застройщиком уже высказываются представителями торгово-промышленной палаты (ТПП) Российской Федерации, то есть у крупного бизнеса есть свой интерес к этой теме³.

Так что почва есть, осталось ее подготовить, засеять и вырастить урожай.

³ См.: Арендное жилье: поиск новых механизмов Муниципальная Россия. 2012. № 3.

СТАТИСТИЧЕСКИЕ И СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Жилищный фонд и его распределение по формам собственности*

(общая площадь жилых помещений; на конец года)

	1980	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Жилищный фонд – всего	1861	2425	2645	2787	2955	3003	3060	3116	3177	3229
в том числе:										
частный	703	791	1398	1819	2280	2395	2481	2569	2678	2763
из него в собственности граждан	620	641	1166	1620	2182	2299	2385	2469	2576	2654
государственный	771	1011	270	177	188	166	162	153	143	139
муниципальный	382	611	783	739	487	438	412	388	350	321
другой	5	12	194	52	...	4	5	6	6	6
Городской жилищный фонд – всего	1291	1720	1911	2020	2129	2163	2209	2250	2293	2333
в том числе:										
частный	304	353	797	1163	1552	1650	1723	1795	1882	1951
из него в собственности граждан	244	260	646	1022	1494	1592	1663	1727	1810	1872
государственный	602	765	209	143	163	144	142	134	125	121
муниципальный	382	594	738	673	414	366	340	316	281	256
другой	3	8	167	41	...	3	4	5	5	5
Сельский жилищный фонд – всего	570	705	734	767	826	840	851	866	884	896
в том числе:										
частный	399	438	601	656	728	745	758	774	796	812
из него в собственности граждан	376	381	520	598	688	707	722	742	766	783
государственный	169	246	61	34	25	22	20	19	18	18
муниципальный	...	17	45	66	73	72	72	72	69	65
другой	2	4	27	11	...	1	1	1	1	1

* Опубликовано на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики – <http://www.gks.ru/>

Улучшение жилищных условий населения

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс.	4180	3384	3118	2911	2864	2830	2818
в том числе:							
семьи участников Великой Отечественной войны	81	46	37	27	16	15	10
многодетные семьи	209	187	155	141	133	125	114
молодые семьи	274	220	198	226	333	400	408
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс.	229	151	139	140	144	147	244
в том числе:							
семьи участников Великой Отечественной войны	2	2	1	1	1	5	27
многодетные семьи	5	4	4	5	4	4	4
молодые семьи	23	17	20	28	36	31	29
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, в процентах от числа семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (к началу соответствующего года)	5	4	4	4	5	5	9
в том числе:							
семьи участников Великой Отечественной войны	2	3	2	3	4	33	в 1,7 р.
многодетные семьи	2	2	2	3	3	3	4
молодые семьи	9	6	9	14	16	9	7

Распределение домашних хозяйств по намерению улучшить свои жилищные условия в 2010 г.

(по данным выборочного обследования бюджетов
домашних хозяйств, в процентах)

	Всего	В том числе проживающие в	
		городской местности	сельской местности
Все домашние хозяйства, планирующие улучшить свои жилищные условия	100	100	100
из них:			
состоят на учете по улучшению жилищных условий	13,9	14,5	12,2
собираются купить другое жилье (или обменять на другое жилье)	42,9	49,6	20,4
собираются купить дополнительное жилье	7,9	8,8	4,9
рассчитывают получить жилье в наследство	9,7	11,6	3,1
строят новый дом, пристройку	21,8	13,2	50,8
другое	7,9	6,4	12,9

Рейтинг стран по доступности жилья*

Эксперты компании EVANS проанализировали рынки жилой недвижимости более 40 стран мира и составили рейтинг регионов, в которых покупка квартир и домов для местных жителей является недостижимой мечтой или, напротив, реальной возможностью. В качестве основной меры расчета доступности жилья использовалось соотношение стоимости недвижимости к доходам населения. Этот показатель учитывает соответствие цены на условный средний дом или квартиру, в зависимости от страны, к среднему доходу семьи после уплаты всех налогов и выражается количеством лет, необходимым для приобретения собственного жилья.

Для расчета использовались средние показатели, поэтому его результаты дают только общее представление о доступности или недоступности недвижимости для местных жителей.

Топ-рейтинг стран с самой недоступной недвижимостью для жителей

1. **Марокко** (средняя стоимость жилой недвижимости — 144 800 €; средний годовой доход семьи — 2 145 €). На первом месте по недоступности мечты о покупке жилой недвижимости стоит Марокко. Приобрести обычную квартиру среднестатистический гражданин со средним доходом может только через 67,5 лет.

2. **Пакистан** (средняя стоимость жилой недвижимости — 74 953 €; средний годовой доход семьи — 1 846 €). Вторую позицию по недоступности покупки недвижимости местными жителями занимает такая страна, как Пакистан. Ее гражданин способен приобрести квартиру только через 40,6 лет работы.

3. **Черногория** (средняя стоимость жилой недвижимости — 151 155 €; средний годовой доход семьи — 5 038 €). Одной из стран, где покупка недвижимости для граждан — недостижимая мечта, является Черногория. Приобрести жилье черногорец может, откладывая зарплату в течение 30 лет.

4. **Белоруссия** (средняя стоимость жилой недвижимости — 90 000 €; средний годовой доход семьи — 3 203 €). Предпоследнюю строчку рейтинга занимает Белоруссия. Жителю республики придется копить 28,1 лет, чтобы купить квартиру.

5. **Россия** (средняя стоимость жилой недвижимости — 303 151 € в Москве, 64 102 € — в регионах; средний годовой доход семьи в Москве — 11 615 €, в регионах — 3080 €). Замыкает пятерку лидеров рейтинга самого недоступного для граждан жилья наша страна. Среднестатистическому россиянину нужно копить 26,1 лет, чтобы приобрести недвижимость в своей стране.

* Опубликовано на сайте Международного агентства недвижимости «Эванс» — <http://evans.com.ru/rus/>

Топ-рейтинг стран с самой доступной недвижимостью для жителей

1. С Ш А (средняя стоимость жилой недвижимости — 95 536 €; средний годовой доход семьи — 35 384 €). Открывают рейтинг самого доступного жилья Соединенные Штаты Америки. Приобрести квартиру здесь среднестатистический американец может уже через 2,7 года работы.

2. Д о м и н и к а н с к а я Р е с п у б л и к а (средняя стоимость жилой недвижимости — 33 516 €; средний годовой доход семьи — 9 576 €). На втором месте рейтинга — Доминиканская Республика. Осуществить мечту о покупке квартиры доминиканец может, откладывая среднюю зарплату в течение 3,5 лет.

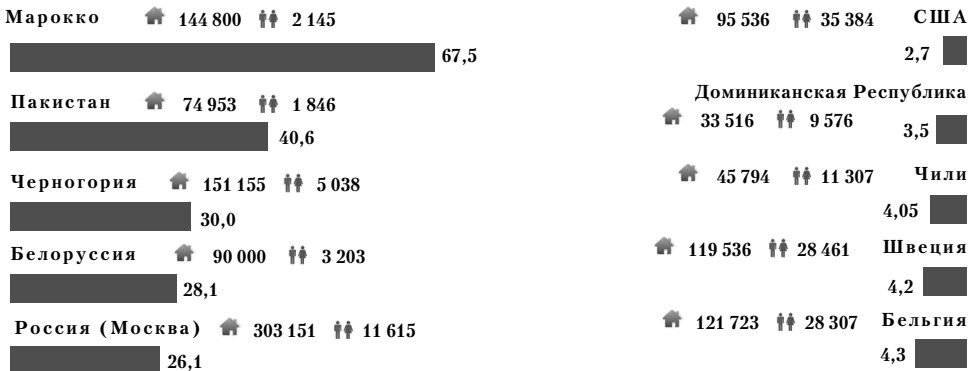
3. Ч и л и (средняя стоимость жилой недвижимости — 45 794 €; средний годовой доход семьи — 11 307 €). Чили также входит в пятерку стран с самой доступной для граждан недвижимостью. Жителю страны нужно работать 4,05 года для того, чтобы купить квартиру в своем регионе.

4. Ш в е ц и я (средняя стоимость жилой недвижимости — 119 536 €; средний годовой доход семьи — 28 461 €). Наступает «на пятки» предыдущей стране по доступности жилья Швеция. Здесь гражданин со средним доходом может позволить себе купить квартиру уже через 4,2 года.

5. Б е л ь г и я (средняя стоимость жилой недвижимости — 121 723 €; средний годовой доход семьи — 28 307 €). Замыкает пятерку рейтинга Бельгия. Местному жителю понадобится 4,3 года, чтобы приобрести недвижимость в своей стране.

В двадцатку стран с самой доступной для местных жителей недвижимостью также вошли: Германия — 4,4 года; Гондурас — 4,7; Бангладеш — 5,03; ЮАР — 5,1; Кипр — 5,13; Австрия — 5,2; Швейцария — 5,4; Турция — 5,6; Бахрейн — 5,7; Эквадор — 5,8; Канада — 6, 2; Финляндия — 6,2; Бразилия — 6,3; Австралия — 6,3 и Нидерланды — 6,5.

Международное агенство недвижимости Evans ранжировало 40 стран мира по доступности жилья для рядовых жителей



Срок, необходимый для того, чтобы накопить на квартиру* (годы)
* для среднестатистического гражданина и квартиры средней стоимости

Средняя стоимость жилой недвижимости (евро)
 Средний годовой доход семьи (евро)

Народное мнение: арендное жилье приживется*

13 февраля 2012 г.

Решать квартирный вопрос можно по-разному. Например — посвятить свою жизнь выплате ипотечного кредита, чтобы через 20 лет стать полноценным собственником жилья. Можно, обнаружив у себя признаки льготника или очередника, втиснуться в жилищную очередь и ждать, что из этого получится. А можно всю жизнь снимать крышу над головой и вообще не задумываться о таких вещах, как ремонт, налог на недвижимость, дележка квадратных метров между наследниками. Плати себе каждый месяц исправно и живи на здоровье.

И все было бы так для квартиросъемщика прекрасно и безоблачно, если бы не несколько но. Несмотря на то что рынок аренды в России развивается — сегодня в основном сделки заключаются по договорам, где прописаны права и обязанности сторон, говорить о цивилизованном рынке найма жилья все-таки нельзя. Квартир в той же Москве вроде бы сдается много, но на рынке правит бал частник, у которого в голове, бывает, заводятся разные тараканы. Нередки случаи, когда хозяин, наплевав на договор, повышал плату, то кого-то подселял, то всех вдруг срочно выселял, то предлагал жильцам немедленно с ним выпить и даже продавал квартиру вместе с квартирантами. И арендаторы тоже случаются «с огоньком»: то плату задержат, то съедут в неизвестном направлении, прихватив с собой приглянувшиеся вещички, то вообще — пересдадут чужую квартиру черт знает кому.

Еще один момент — на «диком» рынке постоянно нарушаются не только права сторон. Главные нарушители законов — частники, уклоняющиеся от налогов. И пусть «урон», который они наносят государству, невелик, но формально они неправы. А граждане, сдающие «однушку» 50 гастарбайтерам, плюс ко всему не соблюдают санитарно-гигиенические нормы и доставляют неприятности соседям. Так что пока на арендном рынке царит частник, бардак неизбежен. На западе, где рынок аренды очень развит, главными арендодателями являются не физические, а юридические лица: банки, страховые компании, девелоперы и муниципалитеты. В нашей стране они только-только начинают выходить на этот рынок.

Официально на рынке аренды государство в лице Департамента инвестиционных программ строительства (ДИПС, его сейчас не существует) появилось в 2003 году. ДИПС построил дом в Большом Николоворобин-

* Опубликовано на сайте интернет-журнала «Metrimfo.Ru». URL: <http://www.metrimfo.ru>.

ском переулке с роскошными апартаментами, которые сдаются по ценам от \$3 тысяч до \$12,5 тысяч в месяц.

А другой московский департамент — жилищной политики — построил 10 бездотационных домов для москвичей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условиях: шесть из них находится в Москве, один — в Зеленограде и три — в Подольске. Эти дома рассчитаны на то, что снимать в них квартиры будут (и уже снимают) очередники города. Получая такую квартиру, человек, как правило, выходит из очереди, и считается, что он свою квартирную проблему решил. Приватизировать жилье в таком доме нельзя, какие-то обмены и переезды возможны внутри сети бездотационных домов. Стоимость проживания — от 5 до 10 тысяч рублей.

Правительство Москвы планирует развивать сеть домов с арендными квартирами — для очередников, для «обычных» москвичей, у которых нет льгот, и для готовых выложить приличную денежку предпринимателей. То есть дома будут разные — и поскромнее, и покруче. Разрабатывается подобная программа и на федеральном уровне — в Министерстве регионального развития. Помимо государства появляются на рынке аренды и коммерческие компании. Например, инвестиционная группа компаний ASG работает сейчас над проектом «Система московских доходных домов «Рублево-Мякинино» (станция метро «Мякинино»). Проектом запланировано свыше 400 апартаментов разного класса и разной площади — от 22 до 217 кв. метров. Арендные ставки, соответственно, тоже разные — от 30 тысяч рублей до 230 тысяч руб. в месяц.

Состоится ли рынок аренды — это вопрос не праздный. Государство, скорее всего, свою социальную часть программы выполнит и для очередников дома строить будет. Насколько программа окажется выгодной для бизнеса — на это существуют разные точки зрения. Одни говорят, что аренда не дает быстрой прибыли, у нее более «длинный шаг окупаемости», и это может оказаться невыгодным. Другие полагают, что время скоропалительных заработков строителей уходит и арендный бизнес осваивать придется: например, на западе девелопер, построив жилой комплекс, одновременно и продает апартаменты, и сдает их в аренду (чтобы не простаивали), а арендаторам предлагает выгодные варианты выкупа.

Есть и еще один момент, о котором нельзя не сказать, — психологический. В России с тех самых пор, как был дан старт бесплатной приватизации жилья, укоренилось представление о том, что жилье должно быть непременно в собственности. С собственностью как-то спокойнее живется, полагают наши люди, это какой-никакой, а капитал, который в случае чего можно продать, подарить, завещать, заложить.

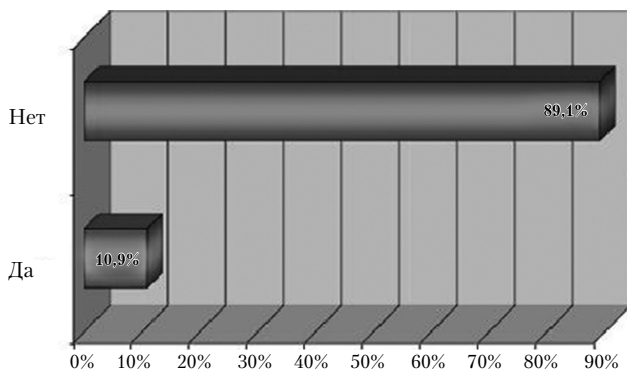
Посмотрим же, как к аренде жилья относятся москвичи, сможет ли она, с их точки зрения, стать для многих сограждан способом решения жилищных проблем. Чтобы выяснить мнение горожан, «Журнал о недвижимости MetrInfo.Ru» провел социологическое исследование.

Задавая первый вопрос, мы выясняли, *знают ли люди о том, что государство намерено строить арендное жилье и московское правительство уже построило 10 бездотационных домов.*

«Нет, не знаем», — заявили 89,1 процента опрошенных;

«Да, слышали», — подтвердили 10,9 процента.

Знаете ли вы, что в Москве построено 10 бездотационных домов?



Далее мы хотели узнать, *верят ли люди в развитие подобной программы, в то, что в столице появятся дома для нанимателей из разных социальных групп.*

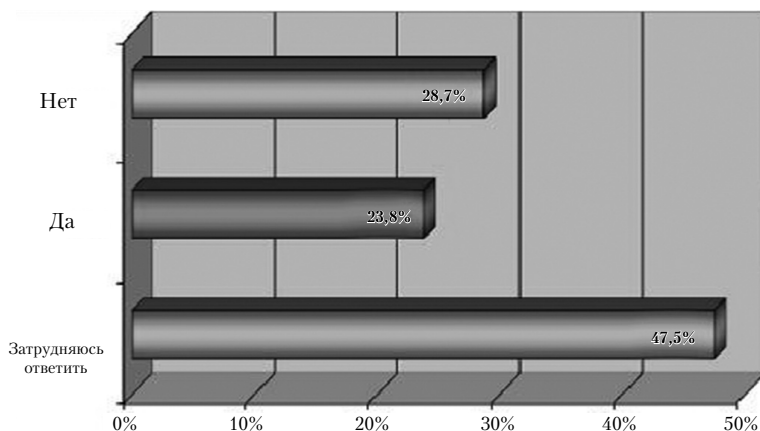
По результатам ответа на этот вопрос выяснилось:

не верят в эту программу 28,7 процента респондентов;

верят 23,8 процента;

затруднились с ответом 47,5 процента.

Верите ли вы в то, что для разных социальных групп будут построены арендные дома в Москве?



Каждую группу мы попросили обосновать свое мнение. В группе скептиков (28,7 процента) *не верят в то, что государство что-то полезное сделает*: «власти думают только о своей выгоде»; а если даже и сделает, то не сдержит своих обещаний: «бесплатный сыр бывает только в мышеловке».

Вспоминают о российском менталитете: «снимать квартиру — это не наш стиль»; а также *проявляют фатализм*: «в России ничем хорошим все начинания не заканчиваются».

Говорили и о том, что у нас *с трудом выполняются намеченные планы*: «сама жду переезда уже 10 лет. Постановление есть, а переезда нет».

Люди также заподозрили власти в желании *усладить слух электората накануне выборов*: «на мой взгляд, это предвыборная кампания, и не более того».

Встречались среди характеристик, данных проекту, и такие недипломатичные выражения, как «бред» и «чепуха».

Но кроме эмоций высказывались соображения экономического характера. Люди считают *такой проект неподъемным для бюджета*: «это дорого, верится с трудом»; и *не верят в успех арендного бизнеса*: «наверное, продать эти квартиры выгоднее».

В группе, где люди считают, что в Москве программа будет реализована (23,8 процента), приводились следующие доводы. По наблюдениям некоторых москвичей, нынешние *власти стараются доводить свои благие намерения до конца*: «если захотят, то построят». Другие респонденты ограничились философским замечанием, не вдаваясь в детали: *«у нас все возможно»*. Иные не скрывали иронии, предположив, что *власти с энтузиазмом дома будут строить для дешевой рабочей силы*: «значит, гастарбайтеров будет в три раза больше, чем сейчас».

Арендные дома — *неплохой способ решения квартирного вопроса, поэтому они и будут построены*, считает часть представителей этой группы: «это очень хороший выход для многих семей». Кроме того, люди видят, что *что-то делается, а не просто ведутся пустые разговоры*: «уже построили, почему теперь и дальше не строить». Наконец, обратили внимание и на *изменение психологии — с «собственнической» на «арендную»*: «ничего не стоит на месте, все меняется, и мышление людей тоже»; «молодые вон арендуют, и ничего»

Затруднившиеся с ответом (47,5 процента) замечали, что они слишком мало знают о проекте для того, чтобы делать какие-то выводы, но при этом многие признавали, что сама идея доходных домов вполне симпатична.

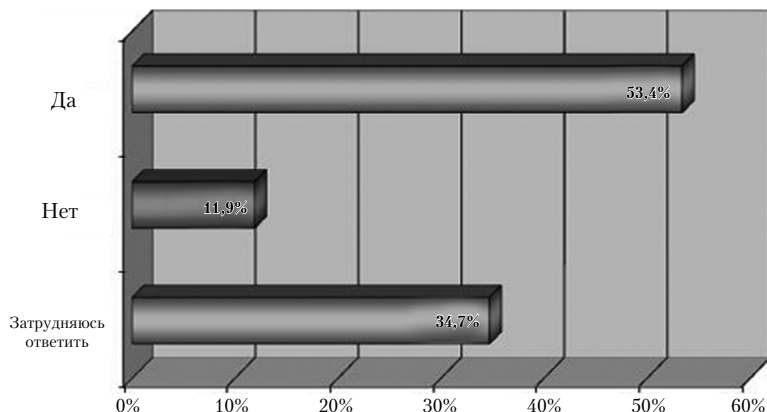
Затем мы несколько сместили акценты и спросили, как по мнению людей, — *приживется ли в России проект создания цивилизованного арендного рынка?* Будут ли строиться дома, где квартиры предназначены для аренды?

И расклад голосов удивительным образом изменился:

теперь уже половина респондентов заявили, что верит в такую программу — 53,4 процента;

11,9 процента считают, что программа не приживется;
34,7 процента затруднились с ответом.

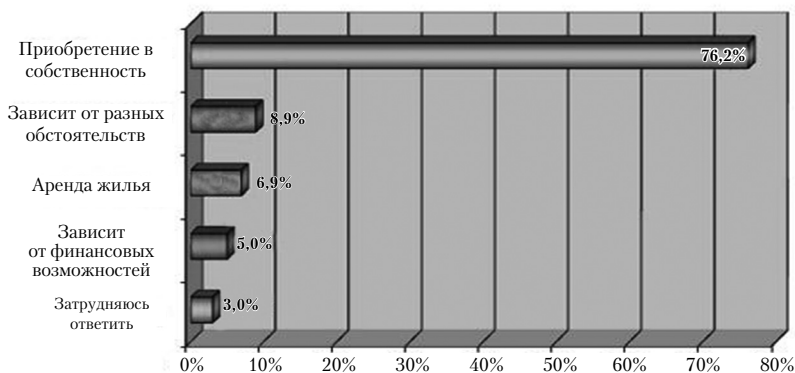
Приживется ли программа доходных домов в России?



Напоследок мы задали респондентам вопрос: «На ваш взгляд, что ближе россиянину по духу — арендовать жилье или приобретать в собственность?»

приобретать в собственность — считают 76,2 процента участников опроса;
это зависит от обстоятельств — полагают 8,9 процента;
арендовать жилье — уверены 6,9 процента;
зависит от финансовых возможностей — предположили 5 процентов;
затруднились ответить 3 процента.

Что ближе россиянину по духу — арендовать жилье или покупать?



Вывод. Наш опрос показал несколько противоречивое отношение к идее создания цивилизованного рынка аренды. Треть опрошенных не верит в то, что уже реализуемый в Москве проект будет воплощен (см. результаты ответа на второй вопрос), но половина респондентов уверена в том, что в целом идея арендных домов в России все же приживется (результаты ответа на третий вопрос). При этом большая часть людей полагает, что россияне по духу скорее собственники жилья, а не арендаторы.

Все это говорит о том, что определенное мнение по поводу аренды как альтернативы покупке еще не сложилось. Но жизнь идет вперед, она диктует свои условия, и люди все же не могут это не чувствовать. В стране складывается класс арендаторов жилья, хотя бы в силу того, что современные россияне не сидят на месте, а переезжают в другие города, чтобы учиться и работать, и им нужно создавать для этого условия.

Журнал www.metrimfo.ru получил данные с помощью телефонного опроса, проведенного по репрезентативной выборке. Она позволяет отразить мнение населения сколь угодно большого города и выдержать соотношение по полу и возрасту респондентов в зависимости от численности населения в округах Москвы. В опросе участвовали жители города трудоспособного возраста.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СПИСОК КНИГ, НЕОПУБЛИКОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ ПАРЛАМЕНТСКИХ СЛУШАНИЙ, ПУБЛИКАЦИЙ В ЖУРНАЛАХ, ГАЗЕТАХ И ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСАХ

Книги, неопубликованные материалы парламентских слушаний 2010—2012 гг.

Бофилл Р. Архитектурное проектирование и строительство социального жилья / Р. Бофилл, О. Солощанский; под ред. В. Догадайло. — М., 2011. — 151 с. (издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Горемыкин В. А. Модернизация жилищной сферы России / В. А. Горемыкин; [Нац. ин-т бизнеса]. — М., 2011. — 140 с.

Договоры жилищного найма / [М. Ю. Тихомиров]. — 3-е изд., перераб. и доп. — М., 2012. — 42 с.

Коняхин Г. В. Государственная политика жилищного строительства в России / Г. В. Коняхин. — М., 2011. — 275 с.

Мониторинг и оценка административных барьеров в жилищном строительстве: доклад / Национальное объединение строителей, Институт экономики города. — М., 2012. — 82 с.

О состоянии жилищного строительства и рынка жилья и мерах по его поддержке и развитию: материалы парламент. слушаний 9 нояб. 2010 г. / Ком. Гос. Думы по стр-ву и зем. отношениям. — М., 2010.

Об основных итогах деятельности государственных институтов развития в сфере жилищного строительства и направлениях их работы на среднесрочную перспективу: материалы парламент. слушаний 12 апр. 2011 г. / Ком. Гос. Думы по стр-ву и зем. отношениям. — М., 2011.

Об основных итогах деятельности государственных институтов развития в сфере жилищного строительства и направлениях их работы на среднесрочную перспективу: материалы парламент. слушаний 26 апр. 2012 г. / Ком. Гос. Думы по зем. отношениям и стр-ву. — М., 2012.

Святловский В. В. Жилищный и квартирный вопрос в России / В. В. Святловский; [авт. вступ. ст. Я. Д. Лисоволик]; Ин-т рос. истории РАН, Рос. гос. арх. соц.-полит. истории. — М., 2012. — 373 с.

Социальный наем жилых помещений / [М. Ю. Тихомиров]. — М., 2011. — 110 с.

Сравнительный анализ потребления и расходов в жилищной сфере: докл. к XII Междунар. науч. конф. Нац. исслед. ун-та «Высшая школа экономики» по проблемам развития экономики и общества, Москва, 5—7 апр. 2011 г. / Н. Б. Косарева (рук. авт. колл.), Т. Д. Полиди, А. С. Пузанов, А. А. Туманов; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». М., 2011. — 56 с. (опубликовано на сай-

те Нац. исслед. ун-та «Высшая школа экономики» по адресу: http://www.hse.ru/data/2011/04/05/1211687705/K_P_P_T.pdf).

Тихомиров М. Ю. Аренда, наем и продажа жилых помещений: коммент. и образцы док. / М. Ю. Тихомиров — М., 2012. — 125 с.

Тихомиров М. Ю. Социальное жилье для нуждающихся в жилых помещениях граждан: предоставление и использование / М. Ю. Тихомиров. — М., 2012. — 110 с.

Хазиев Р. М. Жилищное пространство как непосредственная среда формирования жизненного пространства населения / Р. М. Хазиев. — Казань, 2011. — 80 с.

Шомина Е. С. Квартиросъемщики — наше «жилищное меньшинство». Российский и зарубежный опыт развития арендного жилья / Е. С. Шомина; Гос. ун-т — Высш. шк. экономики. — М., 2010. — 362 с.

Публикации в журналах, газетах и интернет-ресурсах

2012 г.

А вот их не испортил квартирный вопрос: [датский опыт социальной политики в жилищной сфере] // Квартирный ряд. — 2012. — 25 окт. — № 40 (публикация на сайте газеты <http://www.moskv.ru/>).

Авербух М. Полос недоступности / М. Авербух // Итоги. — 2012. — 20 февр. — № 8. — С. 29.

Арендное жилье: поиск новых механизмов // Муниципальная Россия. — 2012. — № 3. — С. 84—89.

Бессонова О. Жилищная модель в структуре институциональной матрицы: логика трансформаций // Общество и экономика. — 2012. — № 2. — С. 59—78.

Галина Хованская о некоммерческом найме жилья // Союзное вече. — 2012. — 25—31 окт. — № 50. — С. 6 (публикация на сайте газеты <http://www.souzveche.ru/>)

Голикова А. В. Зарубежный опыт финансирования строительства доходных домов — возможность внедрения на российский рынок жилой недвижимости / А. В. Голикова // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. — 2012. — № 4. — С. 46—49.

Голубева Е. А. Социальное жилье и социальный мир: датский опыт решения «жилищного вопроса» / Е. А. Голубева // Муниципальная Россия. — 2012. — № 4. — С. 89—100.

Грицок М. Метры в аренду. В России будут специально строить жилье для сдачи внаем / М. Грицок // Российская газета. — 2012. — 12 сент.

Жаркая Г. Ф. Государственно-частное партнерство на рынке жилья: частно-государственное партнерство как один из инструментов формирования и функционирования рынка доступного жилья в Российской Федерации / Г. Ф. Жаркая // Российское предпринимательство. — 2012. — № 10. — С. 103—107.

Кормина Л. Совершенствование организации жилищных услуг на условиях наемного жилья / Л. Кормина // Социальная политика и социальное партнерство. — 2012. — № 8. — С. 71—76.

Косарева Н. Россию застроят доступным жильем: [беседа с през. Ин-та экономики города Н. Косаревой] / Н. Косарева // Бюллетень недвижимости. — 2012. — 5 окт. (публикация на сайте Института экономики города <http://www.urbanconomics.ru/>).

Левин Ю. А. Вопросы государственно-частного партнерства на рынке аренды жилья / Ю. А. Левин // Финансы. — 2012. — № 5. — С. 20–22.

Лоссан А. Домовые: [о строительстве доходных домов и программе по созданию арендного жилья] / А. Лоссан // Однако. — 2012. — № 30.

Ляув Б. Жилье опять делают доступным / Б. Ляув // Ведомости. — 2012. — 25 сент.

Матвеева О. С. Предпосылки создания сегмента арендного жилья в Российской Федерации / О. С. Матвеева // Российское предпринимательство. — 2012. — № 5. — С. 143–147.

[Материалы совещания о мерах по реализации жилищной политики 14 февраля 2012 г.] // Публикация 20 февраля 2012 г. в видеоблоге Дмитрия Медведева <http://blog.da-medvedev.ru/>

[Материалы совещания по жилищному строительству 8 октября 2012 г.] // Опубликовано на интернет-портале Правительства Российской Федерации <http://government.ru/>

Новикова А. Общественная палата готова селить нуждающихся в частные квартиры / А. Новикова, Т. Кособокова // РБК daily. — 2012. — 12 сент.

Орлов В. Я. Давайте развивать рынок наемного жилья!: инвестиционная привлекательность наемного жилья в современных условиях / В. Я. Орлов, И. Ф. Гареев // Российское предпринимательство. — 2012. — № 5. — С. 148–154.

Пономарева Б. Н. Доступного жилья пока не будет: [беседа с вице-през. АСР, председателем Совета Национальной ассоциации участников ипотечного рынка Б. Н. Пономаревым] / Б. Н. Пономарев; беседовали Н. Смирнова и Л. Пустовалова // Строительный эксперт. — 2012. — № 11–12 (июнь) (публикация на сайте газеты <http://www.ard-center.ru/>).

Потапова П. Вместо покупки доступного жилья очередникам предложат аренду / П. Потапова // Известия. — 2012. — 26 авг.

Пункт № 1. Жилье для всех нуждающихся: [о совещании по жилищному строительству под руководством премьер-министра Д. А. Медведева] // Публикация 25.10.2012 г. на сайте официального сетевого издания Министерства регионального развития Российской Федерации «Российский строительный комплекс» <http://rsk-gosstroy.ru/>

Расширение сектора социальной аренды жилья — залог повышения качества жизни россиян // Вопросы социального обеспечения. — 2012. — № 2. — С. 20–23.

Рекомендации Общественной палаты Российской Федерации по итогам общественных слушаний на тему «Программа «Жилищный спасательный круг» — первый шаг к исполнению Указа Президента России от 07.05.2012 г. № 600 о создании некоммерческого жилищного фонда и Указа от 01.06.2012 г. № 761 о Национальной стратегии действий в интересах детей, включающей приоритет «обеспечение гарантированным социальным жильем» (г. Москва, 12 сентября 2012 г.) // Публикация на сайте Общественной палаты Российской Федерации <http://www.oprf.ru/>

Сапожков О. Конец бесплатной приватизации / О. Сапожков // Коммерсант. — 2012. — 4 сент. — № 164. — С. 2.

Социальный наем: жилье сдадут льготникам, а государство доплатит: [о слушаниях в Общественной палате Рос. Федерации 12 сент. 2012 г.] // Квадрат. — 2012. — № 14 (публикация на сайте газеты <http://www.kvadrat-press.ru/>).

Татонова И. Тренды жилищной аренды / И. Татонова // Московская правда. — 2012. — 14 сент. — № 200. — С. 1.

Усольцева Н. А. Анализ текущего положения и перспективные способы решения жилищных проблем граждан России / Н. А. Усольцева // Тенденции развития современного права: материалы Междунар. заочной науч.-практ. конф. 3 октября 2012 г.). — Новосибирск, 2012 (публикация доступна на сайте Сибирской ассоциации консультантов <http://sibac.info>).

Хованская Г. П. Возможность решения жилищной проблемы в России: [беседа с пред. Ком. Гос. Думы по жилищной политике и ЖКХ Г. П. Хованской] / Г. П. Хованская // Жилищное и коммунальное хозяйство. — 2012. — № 1—2. — С. 20—23.

Широков А. Социальное жилье в России — есть решение проблемы / А. Широков, А. Вербицкий // Коммунальный комплекс России. — 2012. — № 4. — С. 34—37.

Широков А. Социальное жилье и проблемы управления многоквартирными домами / А. Широков // Коммунальный комплекс России. — 2012. — № 5. — С. 26—27.

Шомина Е. С. Муниципальное жилье в России / Е. С. Шомина // Муниципальная Россия. — 2012. — № 1. — С. 67—78.

Шомина Е. С. Трубы и квадратные метры: владеть или арендовать? / Е. С. Шомина // Отечественные записки. — 2012. — № 3. — С. 190—201.

2011 г.

Балынская Н. Р. Зарубежный опыт реализации программ по предоставлению социального (муниципального) жилья / Н. Р. Балынская, Н. С. Шкурко // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. — 2011. — № 5, ч. 1. — С. 76—79.

Ван Лэй. Мечта о доме: [масштабное строительство социального жилья в Китае в 2011 г.] / Ван Лэй // Китай. — 2011. — № 4. — С. 26—28.

Доходные дома будет строить государство // Муниципальная власть. — 2011. — № 4. — С. 41.

Мельников Л. Строительство будущего / Л. Мельников // Природа и человек. XXI век. — 2011. — № 7. — С. 8—10.

Парфенов В. Расширение сектора социальной аренды жилья — залог повышения качества жизни россиян / В. Парфенов // Вопросы местного самоуправления. — 2011. — № 4. — С. 176—178.

Селиванова Е. О необходимости разработки Концепции социального жилья в Российской Федерации / Е. Селиванова // Жилищное право. — 2011. — № 10. — С. 23—31.

Селиванова Е. С. Договор некоммерческого найма жилого помещения как альтернатива договору социального найма жилого помещения в решении жилищной проблемы граждан России / Е. С. Селиванова // Семейное и жилищное право. — 2011. — № 6. — С. 40–42.

Семина Т. А. Развитие института доступного наемного жилья в России с использованием инструмента государственно-частного партнерства / Т. А. Семина, А. В. Садиков, А. В. Чернов // Законодательство и экономика. — 2011. — № 11. — С. 5–11.

Спиридонова К. А. Формирование рынка арендного жилья как способ решения жилищной проблемы в России / К. А. Спиридонова // Вестник Поволжской академии государственной службы. — 2011. — № 4. — С. 56–62.

Ступин И. Встройте аренду в экономику: [обзор российского рынка арендного жилья, обозначение стратегии строительства доступного арендного жилья в зарубежных странах (опыт Нидерландов)] / И. Ступин // Эксперт. — 2011. — № 48. — С. 40–44.

Ступин И. Рантье прощупывают почву: [модели и риски развития пилотных проектов строительства доходных домов в России, опыт США по строительству доходного жилья] / И. Ступин // Эксперт. — 2011. — № 17. — С. 26–28.

Ушанова Н. А. Особенности решения жилищной проблемы в России и в развитых странах в современных условиях / Н. А. Ушанова // Экономические науки. — 2011. — № 2. — С. 201–204.

Хованская Г. П. Жилищное законодательство нуждается в корректировке / Г. П. Хованская // Жилищное и коммунальное хозяйство. — 2011. — № 7. — С. 17–19.

Хованская Г. П. Некоммерческий жилищный фонд будет в России основным: [беседа с деп. Гос. Думы Рос. Федерации Г. П. Хованской] / Г. П. Хованская; беседовали С. Стремидловский и К. Лактионова // Цена вопроса. — 2011. — 31 мая (публикация на сайте газеты <http://tcnavoprosa.ru/>).

ПРИЛОЖЕНИЕ*

* Опубликовано на сайте интернет-журнала «metrinfo.Ru»/ URL: <http://www.metrinfo.ru>

**ПРАВОВЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ
РАЗВИТИЯ НАЕМНОГО (АРЕНДНОГО)
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ НАЕМНОГО (АРЕНДНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

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

**СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ОТДЕЛЬНЫХ СТРАН
ПО ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (%)***

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

1) Государственный и муниципальный жилищный фонд.

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

3) Оценка.

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

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПО ТИПУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
И ТИПУ ВЛАДЕНИЯ ЖИЛЬИМИ ЕДИНИЦАМИ: НИДЕРЛАНДЫ, 2006 г.***

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

* Источник данных: Housing Statistics in the European Union 2010, Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries 2009

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ НАЕМНОГО (АРЕНДНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

- Формирование рыночной цены найма жилых помещений в условиях преобладания на рынке наймодателей — физических лиц, которые не несли инвестиционных затрат на приобретение жилых помещений (собственники приватизированных квартир, наниматели социального жилья и другие).
- Преобладание теневых отношений в существующем наемном (арендном) жилищном фонде.
- Низкая инвестиционная привлекательность проектов доходных домов в связи с длительными сроками окупаемости таких проектов.
- Неравные экономические условия развития институтов собственности на жилье и найма жилья, различный характер государственного регулирования и различный уровень государственной поддержки.
- Законодательство не обеспечивает надлежащую защиту прав сторон договора найма жилого помещения (нанимателя и наймодателя).
- Отсутствует регулирование сегмента некоммерческого найма жилых помещений.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОДДЕРЖКИ РАЗВИТИЯ НАЕМНОГО (АРЕНДНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

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

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Внесение изменений в федеральные законы:

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

Разработка новых федеральных законов:

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

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

Изменения в жилищный кодекс РФ:

- Введено понятие «наемный (арендный) дом», все жилые помещения в котором предназначены для предоставления внаем по договору некоммерческого найма жилых помещений.
- Установлено, что собственником наемного (арендного) дома может быть только одно лицо, и введены ограничения оборота жилых и нежилых помещений в таком доме.
- Предусмотрено регулирование договора некоммерческого найма жилого помещения.
- Предусмотрено требование государственной регистрации договоров найма или некоммерческого найма жилого помещения на срок более года.
- Предусмотрено право субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления предоставлять субсидии гражданам с низкими доходами, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам найма и некоммерческого найма жилого помещения.

СТРУКТУРА ЦЕНЫ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ ВИДАХ ДОГОВОРА НАЙМА

Цена договора найма
в жилищном фонде
коммерческого
использования

Прибыль
Возврат инвестиционных затрат
Прибыль

Цена договора
некоммерческого
найма

Возврат инвестиционных затрат
Расходы на содержание и ремонт

Цена договора
социального найма

Расходы на содержание и ремонт

ДОГОВОР НЕКОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

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

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

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

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

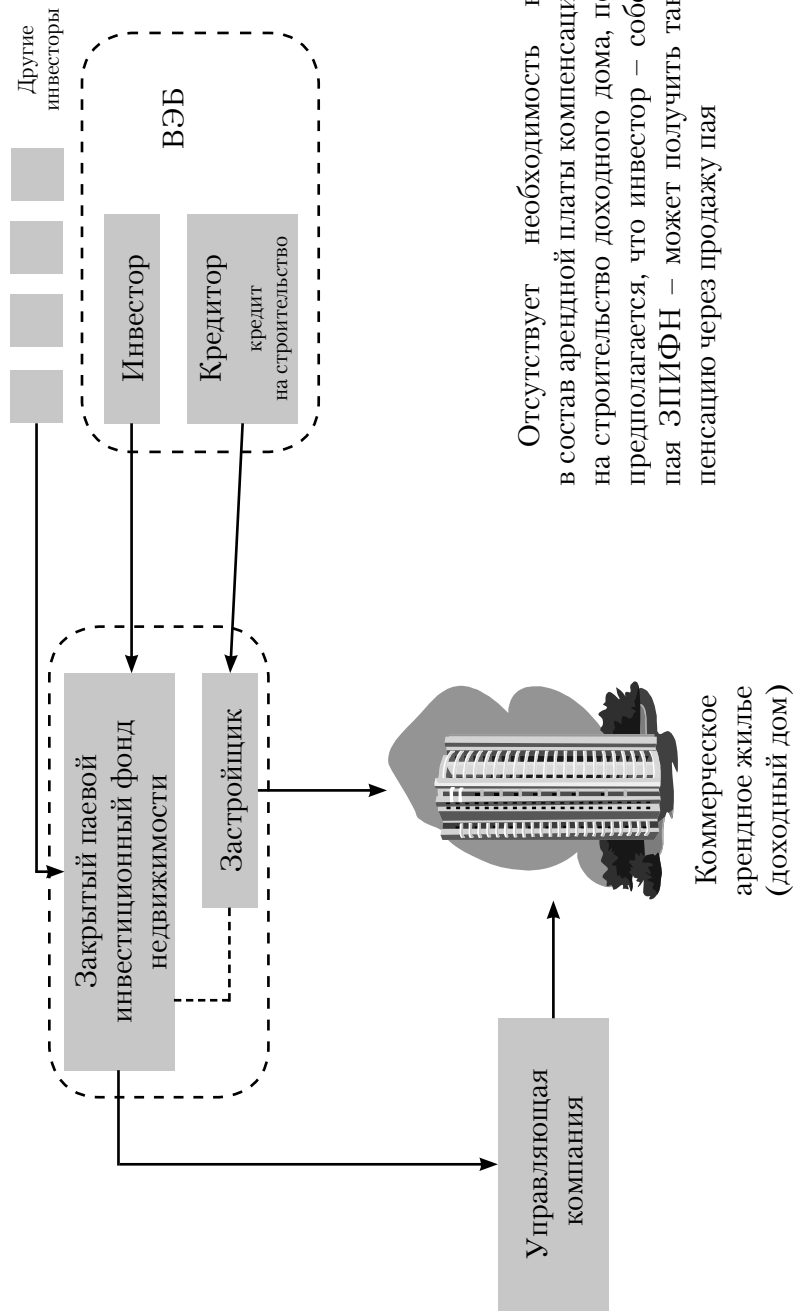
- Бесплатное предоставление земельных участков для строительства наемных (арендных) домов для предоставления жилых помещений по договору некоммерческого найма.
- Создание условий для использования механизма проектного среднесрочного кредитования строительства наемных (арендных) домов под залог земельного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

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

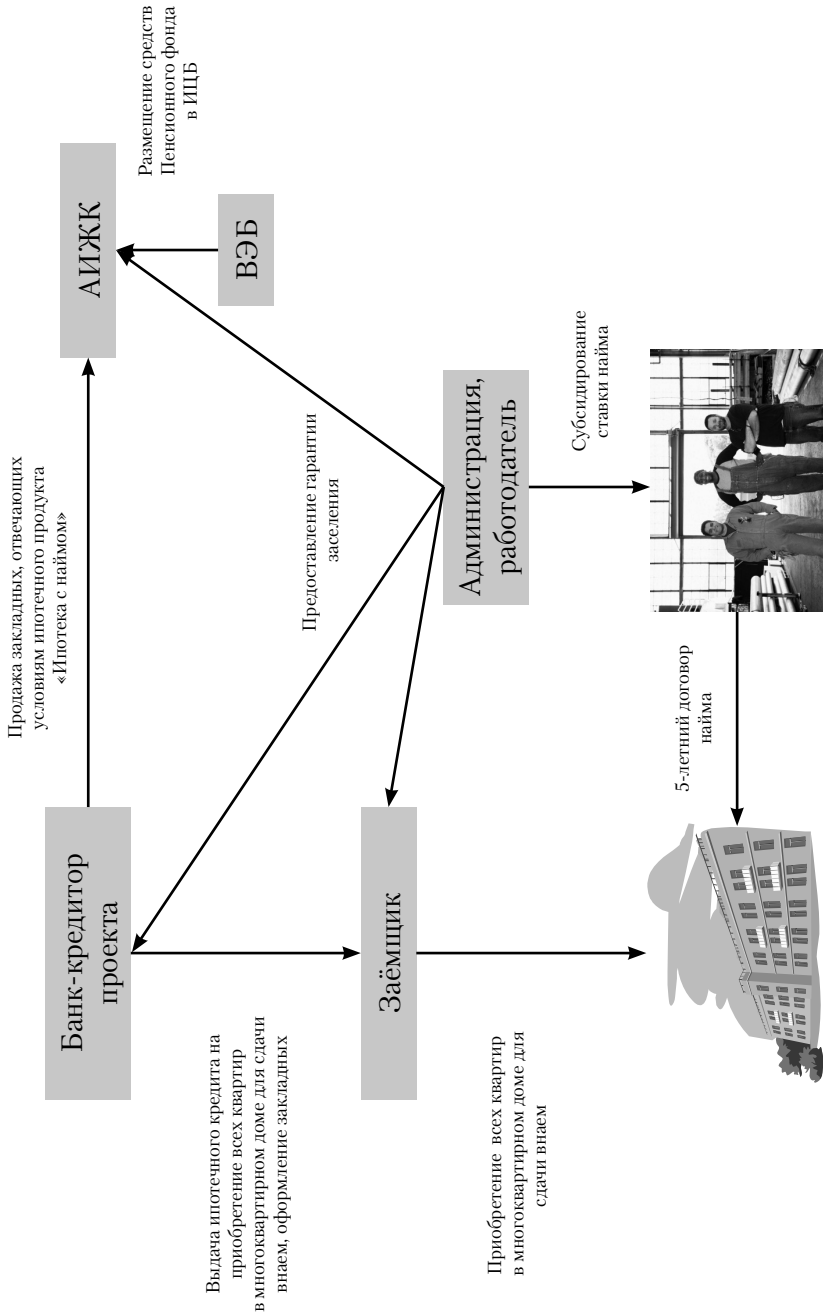
- Законодательное обеспечение участия Фонда «РЖС» в предоставлении земельных участков для строительства арендных многоквартирных домов и создании условий подключения построенных объектов к коммунальной инфраструктуре; реализация Фондом соответствующей программы.
- Законодательное регулирование участия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

**ВОЗМОЖНЫЕ МОДЕЛИ ОРГАНИЗАЦИИ
СТРОИТЕЛЬСТВА НАЕМНЫХ (АРЕНДНЫХ) ДОМОВ**

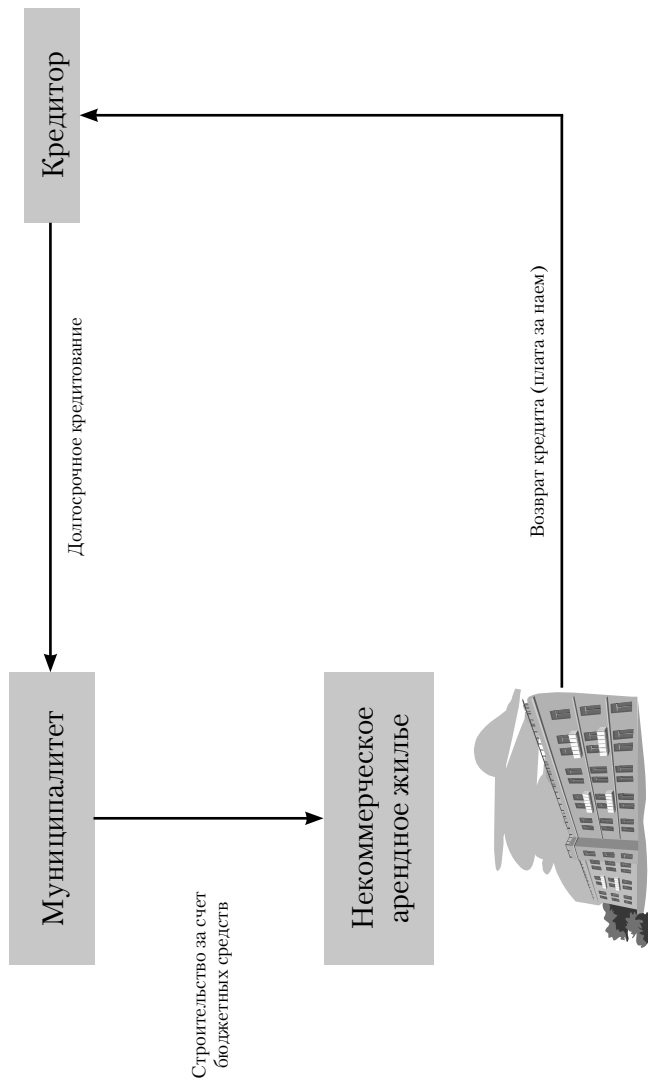
МОДЕЛЬ 1. СТРОИТЕЛЬСТВО АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ



МОДЕЛЬ 2. «ИПОТЕКА С НАЙМОМ»



МОДЕЛЬ 3. МОДЕЛЬ СОЗДАНИЯ ДОМОВ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СОСТАВЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО (МУНИЦИПАЛЬНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА



**ОЦЕНКА РАЗМЕРА ПЛАТЫ
ЗА НЕКОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ МОДЕЛИ

- Доля бюджетного финансирования затрат на строительство арендных домов: 40 % или 0 %.
- Субсидирование процентов по кредиту в период строительства: полное субсидирование и отсутствие субсидирования.
- Бесплатное предоставление земельных участков.
- Бесплатное подключение (присоединение) к сетям инженерно-технической инфраструктуры.
- Бесплатное предоставление типовой проектной документации.
- Освобождение от налога на землю.
- Использование специального режима налогообложения: замена налога на имущество организаций, налога на прибыль, налога на добавленную стоимость — на налог на доходы организации — собственника наемного (арендного) дома некоммерческого использования по ставке 6 %.
- Стоимость строительства: 20 тыс. руб./кв. м, средняя площадь квартиры — 42 кв. м, средний размер д/х — 2 человека, срок реализации проекта — 3 года, срок ипотечного кредита — 20 лет.
- Требуемая доходность инвестиций (ставка дисконтирования): 5 % или 10 %.
- Средний размер инфляции: 5 %.
- Дисконтированный срок окупаемости проекта — срок, по истечении которого чистая приведенная стоимость проекта становится равной нулю.

**Оптимальный сценарий для некоммерческой организации,
созданной муниципалитетом или органом государственной власти:**

*оплата некоммерческого найма и коммунальных услуг за квартиру 42 кв. м = 8304 руб. в месяц
доступность найма – 88% семей с доходами выше 2 прожиточных минимумов (2ПМ=12738 руб.)
(не более 22% от дохода семьи из 2-х чел. – средний доход такой семьи = 41400 руб.)*

Условия:

- структура источников финансирования инвестиционного проекта: кредит – 60 % (возврат за счет платы за наем), средства бюджета Российской Федерации и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета – 40 % + субсидирование процентов по кредиту в период строительства (без возврата);
- требуемая доходность – 5 % (на среднем уровне инфляции);
- срок окупаемости – 20 лет.

Компоненты платы за некоммерческий наем:

- затраты на погашение основной суммы долга по долгосрочному ипотечному кредиту в размере 60% от затрат на строительство наемного (арендного) дома некоммерческого использования;
- затраты на погашение процентов по такому ипотечному кредиту;
- затраты на оплату жилищных услуг (содержание и текущий ремонт, вывоз мусора, капитальный ремонт);
- требуемая доходность (5 %) при сроке окупаемости проекта 20 лет;
- налог на доходы организации – 6 %;
- затраты на страхование недвижимого имущества.

Оптимальный сценарий для предприятия:

*оплата некоммерческого найма и коммунальных услуг за квартиру 42 кв. м = 8002 руб. в месяц
доступность – 91% семей с доходами выше 2 прожиточных минимумов (2ПМ=12738 руб.)
(не более 22% от дохода семьи из 2-х чел. – средний доход такой семьи = 41400 руб.)*

Условия:

- структура источников финансирования инвестиционного проекта: средства предприятия-наймодателя – 20 % (возврат за счет платы на наем), кредит – 40 % (возврат за счет платы за наем), средства бюджета Российской Федерации и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, и (или) местного бюджета – 40 % + субсидирование процентов по кредиту в период строительства (без возврата);
- требуемая доходность – 5 % (на среднем уровне инфляции);
- срок окупаемости – 20 лет.

Компоненты платы за некоммерческий наем:

- затраты собственных средств организации-наймодателя в размере 20 % от затрат на строительство наемного (арендного) дома некоммерческого использования;
- затраты на погашение основной суммы долга по долгосрочному ипотечному кредиту в размере 40 % от затрат на строительство наемного (арендного) дома некоммерческого использования;
- затраты на погашение процентов по такому ипотечному кредиту;
- затраты на оплату жилищных услуг (содержание и текущий ремонт, вывоз мусора, капитальный ремонт);
- требуемая доходность (5 %) при сроке окупаемости проекта 20 лет;
- налог на доходы организации – 6 %;
- затраты на страхование недвижимого имущества.

Сценарий без прямых бюджетных субсидий:

*оплата некоммерческого найма и коммунальных услуг за квартиру 42 кв. м = 13542 руб. в месяц
доступность найма – 47% семей с доходами выше 2 прожиточных минимумов (2ПМ=12738 руб.)
(не более 22% от дохода семьи из 2-х чел. – средний доход такой семьи = 41400 руб.)*

Условия:

- структура источников финансирования инвестиционного проекта: собственные средства организации-наймодателя – 40 % (возврат за счет платы на наем), кредит – 60 % + проценты по кредиту в период строительства и 20 лет эксплуатации дома (возврат за счет платы за наем);
- требуемая доходность – 10 % (5 пп. сверх среднего уровня инфляции);
- срок окупаемости – 20 лет.

Компоненты платы за некоммерческий наем:

- затраты собственных средств организаци-наймодателя в размере 40 % от затрат на строительство наемного (арендного) дома некоммерческого использования;
- затраты на погашение основной суммы долга по долгосрочному ипотечному кредиту в размере 60% от затрат на строительство наемного (арендного) дома некоммерческого использования;
- затраты на погашение процентов по такому ипотечному кредиту;
- затраты на погашение процентов по строительному кредиту в размере 60 % от затрат на строительство наемного (арендного дома) некоммерческого использования;
- затраты на оплату жилищных услуг (содержание и текущий ремонт, вывоз мусора, капитальный ремонт);
- требуемая доходность 10% при сроке окупаемости 20 лет;
- налог на доходы организации – 6 %;
- затраты на страхование недвижимого имущества.

СОДЕРЖАНИЕ

Выступления участников парламентских слушаний	
Г. П. Хованская	3
Е. Л. Николаева	5
Н. Б. Косарева	8
А. Н. Семеняка	12
И. А. Сидоров	16
В. М. Талалькин	16
М. О. Никонорова.....	17
П. Р. Качкаев.....	20
А. Н. Циросани	21
А. В. Широков	23
И. Ю. Новицкий.....	26
Ю. Л. Осипов.....	27
М. Е. Грин	29
Рекомендации парламентских слушаний	31
Библиодосье	
Публикации в журналах и интернет-ресурсах	38
Статистические и справочные материалы	74
Материалы социологического исследования	78
Дополнительный список книг, неопубликованных материалов парламентских слушаний, публикаций в журналах, газетах и интернет-ресурсах	84
Приложение	89

**Некоммерческий наём жилья
как новый институт жилищного законодательства
в Российской Федерации**

*По материалам парламентских слушаний
13 декабря 2012 года*

Редактор Ю. П. Кириленко
Компьютерная верстка: А. Н. Филиппов

Оригинал-макет подготовлен в ЗАО «Гриф и К»
300062, г. Тула, ул. Октябрьская, 81-а.

Подписано в печать 00.00.2013 г.
Формат 70 × 100/16. Печ. л. 7. Печать офсетная. Тираж 300 экз. Заказ № 221.

Отпечатано с оригинал-макета в ООО «ИТКТ-М»
125363, г. Москва, Цветочный пр-д, 5