



Общественная палата
Российской Федерации
CIVIC CHAMBER OF THE RUSSIAN FEDERATION

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДОКЛАД «ПРАВО НА ЖИЛЬЕ ЕСТЬ У КАЖДОГО»

Москва, 2020

РАБОЧАЯ ГРУППА:

Фадеев В.А., советник Президента РФ

Максимов А.Н., председатель Комиссии ОПРФ

по территориальному развитию и местному самоуправлению

Разворотнева С.В., заместитель председателя Комиссии ОПРФ
по территориальному развитию и местному самоуправлению,
заместитель председателя Общественного совета Минстроя РФ

Шафиров Л.А., член Комиссии ОПРФ по территориальному
развитию и местному самоуправлению, к.с.н., PhD

Косарева Н.Б., президент Фонда «Институт экономики города»

Пузанов А.С., генеральный директор Фонда
«Институт экономики города»

Шомина Е.С., профессор НИУ «Высшая школа экономики»

Альтшулер Б.Л., председатель Правления РОО «Право ребенка»

Казейкин В.С., первый вице-президент Международной
ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного
кредитования (МАИФ).

Под редакцией Разворотневой С.В.

Специальный доклад «Право на жилье есть у каждого» – М.: Обще-
ственная палата Российской Федерации, 2020. – 60 с.

ОГЛАВЛЕНИЕ

АННОТАЦИЯ	4
ВВЕДЕНИЕ	6
ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ И ДОСТИЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ.....	8
ГЛАВА 2. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ВЫЗОВЫ И ЗАДАЧИ	15
ГЛАВА 3. УГРОЗЫ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ. ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РФ	19
ГЛАВА 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОПРФ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60

АННОТАЦИЯ

Доклад Общественной палаты РФ «Право на жилье есть у каждого» содержит анализ ситуации в сфере обеспечения граждан доступным жильем, а также предложения по совершенствованию отечественной жилищной политики.

Отдельное внимание в докладе уделено рискам, которые могут привести к неисполнению показателей Национального проекта «Жилье и городская среда». К этим рискам, по мнению авторов доклада, относятся следующие:

Угроза № 1: жилье не будет построено по причине усложнения доступа к финансам и низкой эффективности строительного комплекса в отдельных регионах.

Угроза № 2: жилье не будет куплено в силу низкой покупательной способности граждан.

Угроза № 3: ставка на ипотеку как универсальный инструмент стимулирования покупательского спроса может не оправдать себя, поскольку доходы более 40% граждан не позволяют им использовать этот инструмент.

Угроза № 4. Заложенная в национальном проекте стратегия на увеличение доли индустриального многоэтажного домостроения в общей доле вводимого жилья неизбежно приведет к ускорению оттока жителей сел и малых городов в крупные мегаполисы, к депопуляции территорий, в том числе стратегически важных для России (Дальний Восток, приграничные территории), к разрушению традиционного уклада жизни.

В докладе предлагается ряд мер, направленных на совершенствование федеральной и региональной жилищной политики, в числе которых:

1. Внесение в паспорт Национального проекта «Жилье и городская среда» системы мер и показателей, направленных на снижение стоимости квадратного метра вновь возводимого жилья. Также в докладе дается перечень предложений по механизмам и инструментам снижения стоимости квадратного метра вновь возводимого жилья, в том числе в ходе индивидуального жилищного строительства.

2. Признание индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) приоритетным направлением развития жилищной сферы в Российской Федерации с внесением изменений в «Стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года» и в проект «Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года», с принятием отдельной государственной программы.

3. Расширение альтернативных форм финансирования жилищного строительства, в первую очередь – жилищно-строительных и ипотечно-накопительных кооперативов.

4. Введение стандарта комплексного развития территории как обязательного для реализации субъектами Российской Федерации (что позволит, в частности, предоставлять под застройку участки, обеспеченные коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой).

5. Разработка и принятие федерального проекта «Развитие арендного жилья» как основного инструмента обеспечения жильем граждан с низкими и средними доходами.

6. Унификация оснований и механизмов жилищной поддержки, определение федеральным нормативным правовым актом единого жилищного стандарта для признания граждан нуждающимися в жилищной поддержке (минимальный жилищный стандарт) и предоставление такой поддержки (стандарт жилищного обеспечения) на территории всей страны.

7. Введение централизованного персонифицированного учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Это позволит более точно оценить объем публичных обязательств граждан и повысить эффективность использования бюджетных средств на эти цели, а также повысить адресность и эффективность льгот, связанных с предоставлением гражданам земельных участков для ИЖС.

8. Расширение и дифференциация форм удовлетворения жилищных потребностей граждан и мер государственной и муниципальной поддержки, в том числе в зависимости от уровня нуждаемости (ипотека, накопительные схемы предоставления жилья, субсидии на покупку и аренду, предоставление внаем, жилищно-строительная кооперация, финансовая и нефинансовая поддержка строительства частных домов индивидуальными застройщиками и т.п.).

ВВЕДЕНИЕ

Важнейшей темой Послания Президента РФ в 2020 году стала демография. «Судьба России, её историческая перспектива зависит от того, сколько нас будет», – подчеркнул Президент. Послание, фактически, дало старт новой комплексной программе поддержки семьи. Огромное внимание уделяется как материальной поддержке родителей с детьми, так и развитию образования, здравоохранения и других сопутствующих сфер. Безусловно, одним из важнейших условий рождения детей является наличие собственного просторного и удобного дома. Решение жилищной проблемы – один из важнейших факторов решения демографических задач. При этом сегодня количество детей обратно пропорционально доступности жилья. В соответствии с докладом о жилищном строительстве, представленным Центробанком в 2019 году, лишь 35% российских семей могут позволить себе ипотеку при покупке квартир из расчета 18 кв. м жилой площади на человека. Доля семей, для которых доступны ипотечные кредиты, значительно меняется в зависимости от количества детей, отмечает ЦБ. Жилье площадью 18 кв. м на одного человека могут себе позволить 30,2% семей с одним ребенком, 16,3% семей с двумя детьми и только 5,1% с тремя. А жилье площадью 30 кв. м на одного человека способны приобрести в ипотеку 20,9% семей с одним ребенком, 10,8% с двумя детьми и 3,1% с тремя. Своими поручениями Президент стремится переломить эту тенденцию. Важнейшим фактором является выплата материнского капитала уже при рождении первого, а затем и второго ребенка, погашение части ипотечного кредита при рождении третьего. Все эти меры позволят многодетной семье получить более миллиона рублей на приобретение жилья. Учитывая, что в соответствии с Приказом Минстроя от 19.12.2019 г. средняя цена квадратного метра по России составляет 46 013 рублей, за счет полученных от государства средств семья сможет оплатить не менее половины стоимости двухкомнатной квартиры. Где-то за эти же деньги возможно построить собственный дом. Безусловно, такие решения дают надежду на собственное благоустроенное жилье многим семьям.

При этом таких семей может быть существенно больше. В данном докладе содержатся предложения, направленные на совершенствование жилищной политики Российской Федерации, содержится анализ хода реализации Национального проекта «Жилье и городская среда» и предлагаются меры, направленные на минимизацию рисков при выполнении этих проектов.

Важнейшим условием формирования и реализации национальной жилищной политики, по мнению Общественной палаты РФ, должен стать комплексный межведомственный подход к решению задач обеспечения жильем различных категорий населения.



Базой для формирования жилищной политики должен быть четко сформулированный образ будущего России, той России, которую мы бы хотели увидеть через десятки и даже сотни лет, той России, которую мы хотели бы построить для своих детей и внуков.

Жилищная политика Российской Федерации должна быть увязана с прогнозами и задачами экономической политики страны, Концепцией пространственного развития России. Экономические и культурные различия российских территорий, различная роль, которую играет каждая территория в жизни страны, требуют и особого подхода к жилищной политике. Так, задачи по обеспечению жильем граждан, проживающих в депрессивных территориях с уменьшающимся населением, очевидно, должны решаться иначе, нежели подобные задачи в экономически сильных и развивающихся муниципалитетах, в которые стремятся люди из других мест. Особого подхода требует жилищная политика в пограничных территориях, где сохранение и привлечение населения становится вопросом не экономическим, но геополитическим. Выбор между дальнейшей урбанизацией территорий и развитием малоэтажного жилищного строительства невозможен без ответа на вопрос об образе будущего России, о роли российского села, малых городов и посёлков в жизни страны.

При формировании жилищной политики на территории отдельно взятого региона и муниципалитета жилищная политика должна быть увязана с решением других задач, в том числе с содержанием и реновацией существующего жилого фонда, ликвидацией аварийного жилья, с социальной и демографической политикой.

ГЛАВА 1

ОСОБЕННОСТИ И ДОСТИЖЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Результаты реализации жилищной политики на постсоветском пространстве принесли определенные результаты, в том числе:

- Сформированы основные базовые институты рынка жилья.
- Быстрыми темпами развивается ипотечное жилищное кредитование.

Жилищное обеспечение граждан в 2010–2017 гг.

(на основании данных исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных Российских городских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города по заказу АО «ДОМ.РФ»)

Категория граждан	Количество граждан, обеспеченных жильем в период 2010–2017 гг., тыс. семей	Расходы федерального бюджета на обеспечение граждан жильем в 2010–2017 гг., млрд руб.	Количество граждан, имеющих право на жилищную поддержку, на конец 2017 г., тыс. семей
ВСЕГО	17 210	5 025,3	6 600
Очередники	1 288	410,43	2 458
Иные категории, за исключением обеспечиваемых в рамках спецпроектов и мер	530	1 023,1	809
Граждане, получающие поддержку в рамках специальных проектов и мер, в том числе:	15 393	3 592,0	3 333
имеющие право на получение материнского капитала	4 605	1 882,2	734
переселяемые из аварийного жилищного фонда	388	248,3	291
участники накопительно-ипотечной системы обеспечения военнослужащих	200	491,7	480
имеющие право на имущественный налоговый вычет по жилью	10 200	969,7	1 828

Показатели специальных проектов и мер жилищной поддержки в период 2006–2017 гг.*

(на основании данных исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных Российских городских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города по заказу АО «ДОМ.РФ»)

Проекты и меры	Источник финансирования	Объем расходов на поддержку, млрд руб.	Количество граждан, получивших поддержку, тыс. семей	Удельные расходы в расчете на 1 семью, тыс. рублей
Переселение граждан из аварийного жилищного фонда	Федеральный бюджет	302,27	402,07	1 426,86
	Консолидированные бюджеты субъектов РФ	271,43		
Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих	Федеральный бюджет	516,6	209,85	2 461,76
Материнский (семейный) капитал на улучшение жилищных условий	Федеральный бюджет	1 832,2	4 604,5	397,92
Субсидирование жилищных (ипотечных) кредитов	Федеральный бюджет	15	н/д	-
Возмещение имущественного налогового вычета по жилью	Консолидированные бюджеты субъектов РФ	969,7	10 502*	92,33
Бесплатное предоставление земельных участков ЖСК	Оценка стоимости земельных участков в федеральной собственности	9,92	125,78**	78,86
ИТОГО по всем специальным проектам и мерам		3 917	15 844,2	276,2

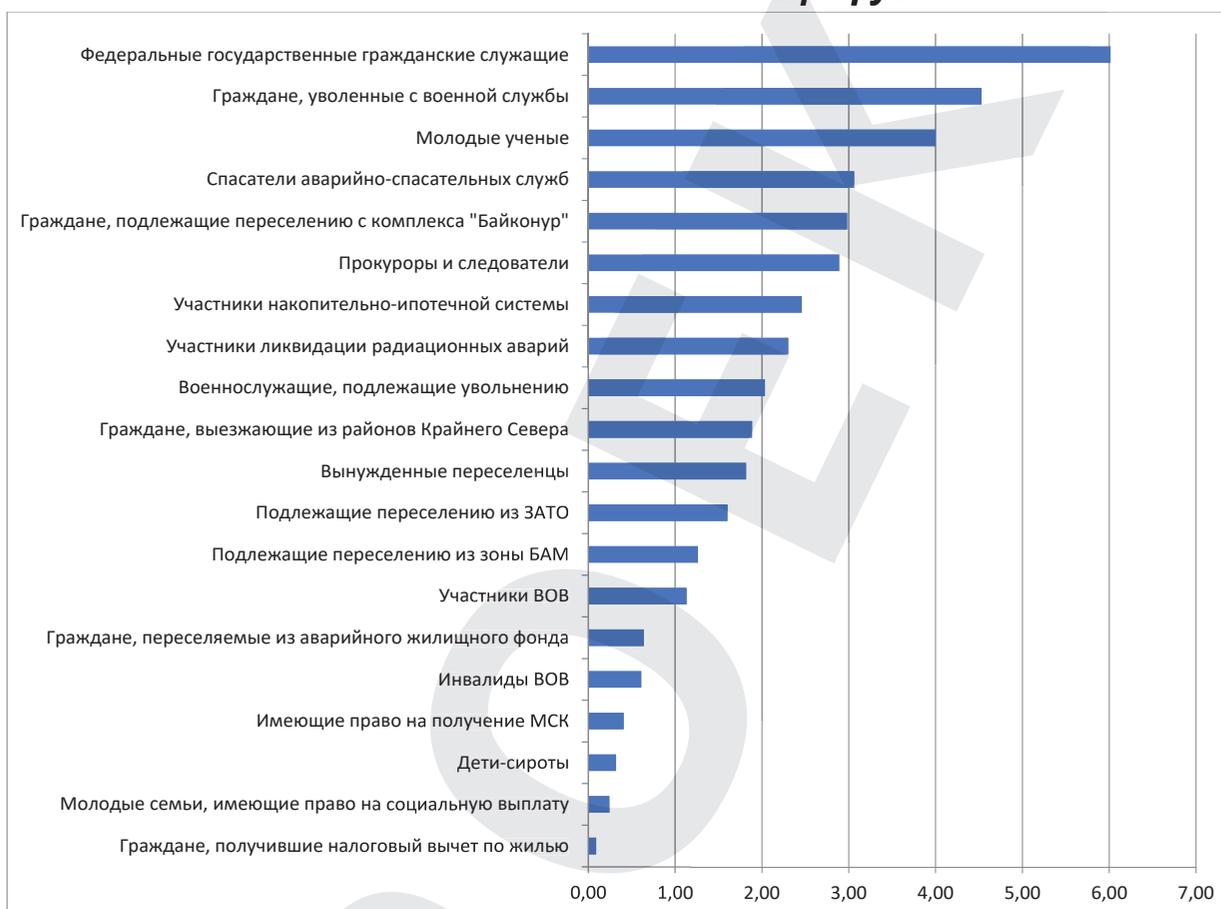
Ряд регионов реализует комплексную жилищную политику.

Одним из наиболее ярких примеров может служить **Белгородская область**, в которой реализуются следующие принципы и подходы:

- комплексное освоение территорий под строительство индивидуальных и многоэтажных жилых домов;
- предоставление земли гражданам и застройщикам с подготовленной инженерной инфраструктурой за счет средств областного бюджета и государственных региональных организаций;
- выдаваемая гражданам земля обременена необходимостью строительства дома;
- предоставление гражданам льготных займов для приобретения квартир и индивидуального жилищного строительства.

Удельные затраты федерального бюджета на предоставление жилищной поддержки в среднем за 2010–2017 гг., млн руб., на семью получателям поддержки* (на основании данных исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города по заказу АО «ДОМ.РФ»)

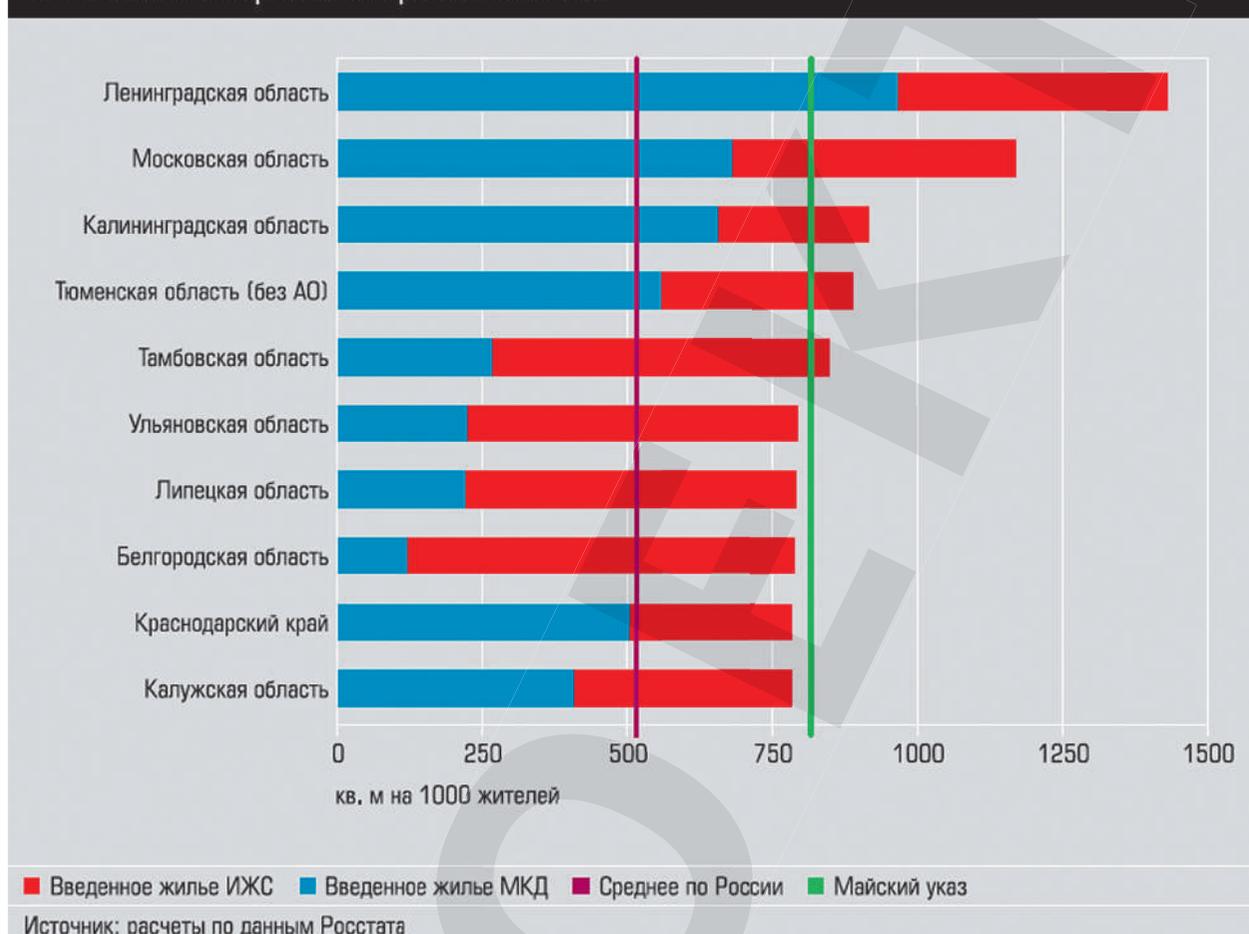
Сумма расходов бюджетов всех уровней на жилищную поддержку в 2017 г. составила 762 млрд руб.



Одним из инструментов повышения доступности жилья стали жилищно-накопительные кооперативы. Вот как описал принципы их работы губернатор Белгородской области Е.С. Савченко: «Мы предлагаем такую схему. Если у вас есть дополнительный доход, предположим, 20 тысяч рублей, мы предлагаем вам 20 тысяч рублей откладывать ежемесячно, и при достижении 60% от стоимости жилья, которое вы выбрали, на участке, который мы вам дали уже, мы сразу же строим дом. Вы его берете, оформляете. У вас появился залог. Вы можете оформить ипотечный кредит и рассчитаться за оставшиеся 40%. Этот механизм мы обкатали, по сути дела, на многоквартирном жилье. Он себя хорошо зарекомендовал. То же самое мы сейчас планируем сделать для индивидуального жилищного строительства. Земля у нас есть, инфраструктуру мы подводим, дороги с помощью федеральных проектов мы делаем. Будем строить. Поставили задачу, чтобы где-то выйти на 5 тысяч минимум таких индивидуальных жилых домов. Площадь начиная от 70 до 120 м квадратных».

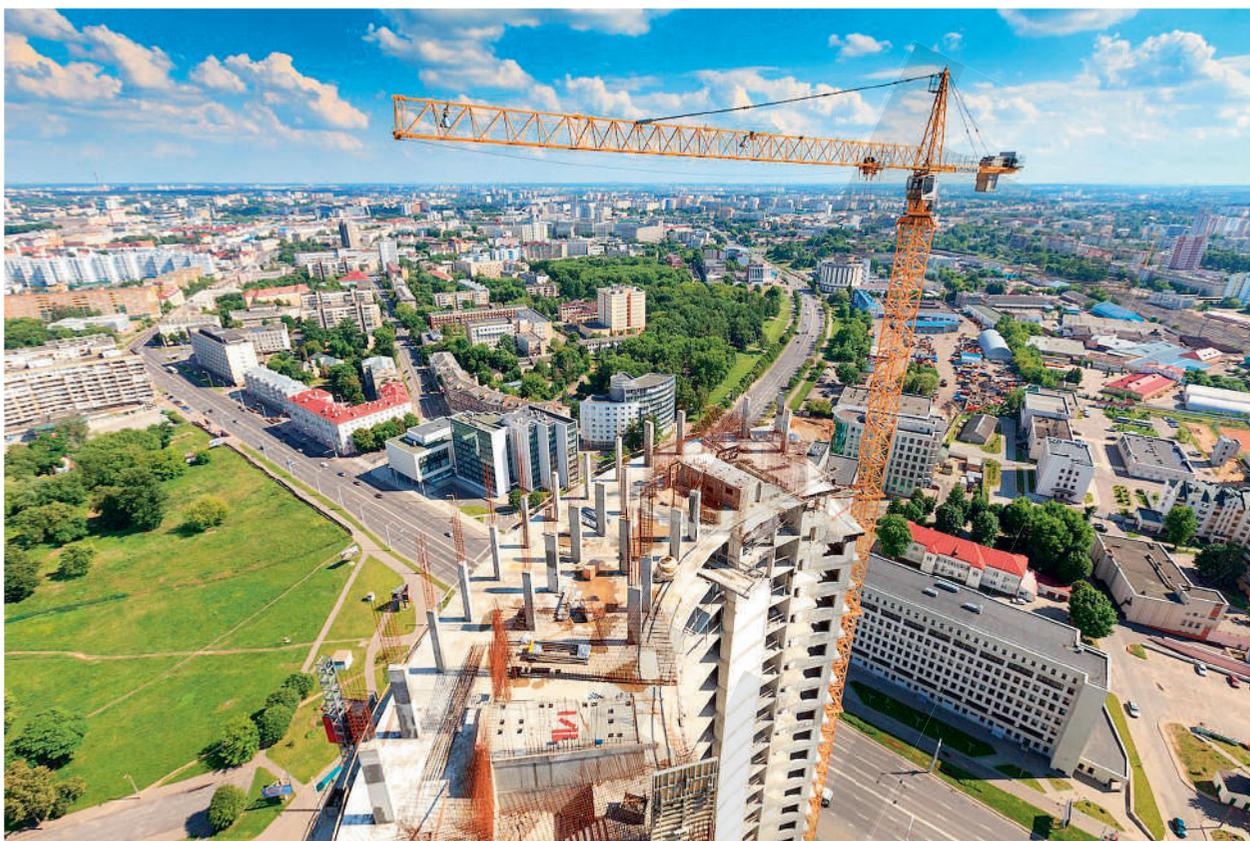
В отдельных регионах существуют собственные достижения и наработки в сфере развития жилищного строительства и реализации жилищной политики

Топ-10 самых застраиваемых регионов России



Аналогичные инструменты «народного финансирования» строительства используют и другие регионы. Так, в Республике **Башкортостан** с 1997-го по 2004 гг. в сложной общеэкономической ситуации с помощью накопительной системы финансирования в республике было построено **более 760 многоквартирных жилых домов**, заселено **более 100 тысяч человек**. Не зафиксировано ни одного случая обманутых дольщиков. В 2014 году в республике была разработана и внедрена ипотечно-накопительная программа «Жилищные строительные сбережения», действующая и в настоящее время. В городе Уфа также ведется последовательная работа по строительству маневренного фонда, что позволяет обеспечить крышей над головой жителей аварийных домов и граждан, попавших в сложные жизненные ситуации.

Комплексный подход к решению жилищных вопросов реализуется в **Республике Татарстан**. Здесь создан Государственный жилищный фонд при президенте Республики Татарстан, в котором аккумулируются земельные участки, пригодные для строительства. Фонд также является заказчиком для строительства многоквартирных домов, квартиры в которых продаются по ценам ниже рыночных. Для тех, кто не имеет



достаточно средств для покупки квартир, доступна льготная ипотека. Возможны также варианты проживания по найму с возможностью выкупа помещения в будущем. Программа реализуется в республике на протяжении 13 лет. Максимальный годовой объем ввода Госжилфондом республики достигал **950 тыс. кв. м** высококачественного социального жилья в год. При Фонде создан социально-ипотечный потребительский кооператив «Строим Будущее» (СПК). С 2005 года СПК совместно с НО «Государственный жилищный фонд при президенте Республики Татарстан» (ГЖФ) в соответствии с Законом Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года № 69-ЗРТ «О государственной поддержке жилищного строительства в Республике Татарстан» реализуют Программу «социальной ипотеки» с плановым объемом инвестиций до 2019 года в размере 244 млрд 519 млн рублей. В рамках программы «социальная ипотека» граждане вступают в потребительский кооператив, вносят денежные средства не менее 10% от общей стоимости квартиры и после накопления 50% ее стоимости получают заём в размере 7% годовых в рублях на срок, оговоренный в договоре социальной ипотеки, – до 28 лет. Погашение займа и процентов производится ежемесячно. За период действия программы «социальная ипотека» с 2005-го по 2015 год в программы строительства ГЖФ, в первую очередь через СПК, было привлечено 134 млрд 700 млн рублей. Инвестиции в жилищное строительство составили 106 692 млн рублей. Было построено 6 миллионов 200 тыс. кв. метров жилья. В том числе 3326 многоквартирных домов и 7465 индивидуальных домов. Это позволило по состоянию на 2016 год улучшить жилищные условия 96,1 тыс. семей, в том числе 60 574 семьям через потребительский коо-

ператив. При прогнозном коэф. семейности 3 число жителей, улучшивших жилищные условия составило 259 тыс. человек, в том числе 181 733 с использованием накопительных схем.

Кроме накопительных схем в регионах существуют и иные положительные наработки, так, в Ростовской области действует Областной закон «О земельных сертификатах в целях улучшения жилищных условий». Законом предусмотрено, что земельный сертификат – это именной документ, удостоверяющий право главы многодетной семьи на получение бюджетной субсидии на приобретение или строительство жилого помещения. Он станет денежной альтернативой существующим мерам социальной поддержки многодетных семей в виде предоставления им земельных участков.

С 2011 г. в этом регионе более двадцати тысяч многодетных семей уже получили земельные участки (в Ростовской области проживает более 31 тысячи многодетных семей). Согласно принятому закону, земельный сертификат многодетная семья сможет использовать на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке, на строительство жилого дома, в качестве внесения паевого взноса в жилищный кооператив, на погашение жилищного кредита или займа. С 1 января 2020 года это 466 тысяч рублей. Использование сертификата будет являться основанием для снятия гражданина с учета, дающего право на получение земельного участка бесплатно. В тех же территориях, где земельные участки под строительство имеются в наличии, будет продолжена работа над развитием инфраструктуры. В частности, в областном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021-го и 2022 годов, принятом в первом чтении, заложено более 800 млн рублей на строительство разводящих сетей и технологическое присоединение к сетям электро- и газоснабжения земельных участков.

Инновационные подходы к решению жилищных проблем используются и в других регионах. Так, Москва и Санкт-Петербург являются лидерами в строительстве арендного жилья.

В целом ряде регионов и муниципалитетов практикуются бюджетные выплаты (или списание долга по ипотечным кредитам) при рождении 2-го и последующих детей, реализуются и другие меры поддержки для различных категорий населения.

ГЛАВА 2

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ВЫЗОВЫ И ЗАДАЧИ

Серьезным импульсом для развития жилищного строительства и улучшения качества городской среды стал Указ Президента РФ № 204 от 07.05.2018 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и разработанные на его основе национальные проекты. Для национального проекта «Жилье и городская среда» были сформулированы следующие цели:

- Обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8%).
- Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год.
- Кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30%, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза.
- Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды, до 30%.
- Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

При этом, в соответствии с паспортом национального проекта, **средняя стоимость квадратного метра вновь построенного жилья должна вырасти с 68,9 тыс. рублей в 2019 году до 88 тыс. рублей в 2024 году.**

Модель достижения национальной цели по улучшению жилищных условий была представлена заместителем председателя Правительства РФ В.Л. Мутко на заседании Государственной Думы 9 октября 2019 года. Она включала следующую систему мер и показателей.

	2012 год	2017 год	2024 год
Покупка с ипотекой (количество семей, млн)	0,7	1,1	2,3
Покупка без ипотеки (количество семей, млн)	2,1	1,5	1,7
Переселение из аварийного жилья, соцнаём, капремонт, ИЖС (количество семей, млн)	0,3	0,8	1,0
Количество семей, улучшивших условия (млн)	3,1	3,4	5,0

В этом же выступлении В.Л. Мутко представил **планируемую структуру вводимого жилья.**

	2017	2024
Ввод жилья (млн кв. м)	79,2 млн кв. м	120 млн кв. м
В том числе в многоквартирных домах	46,2 млн кв. м (58,3%)	80 млн кв. м (66,7%)
ИЖС	33 млн кв. м (41,7%)	40 млн кв. м (32,3%)

Таким образом, «ставка» в национальном проекте делается на строительство многоквартирных домов, их доля в общем объеме жилищного строительства, по замыслу руководителей проекта, должна расти.

Целый ряд решений и поручений Президента РФ и решений Правительства РФ создал дополнительные инструменты для решения жилищных проблем граждан.

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

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

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

- обеспечить создание **финансовых инструментов**, в том числе кредитных, для поддержки **ИЖС** (Срок исполнения – до 1 июля 2019 г.);
- внести изменения в 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» с целью обеспечить возможность направления средств **маткапитала** на:
 - **строительство** объекта ИЖС на **садовом** участке (не больше 50%);
 - **компенсацию затрат** за уже построенный (реконструированный) объект ИЖС на **садовом** участке.



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

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

ГЛАВА 3

УГРОЗЫ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ. ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РФ

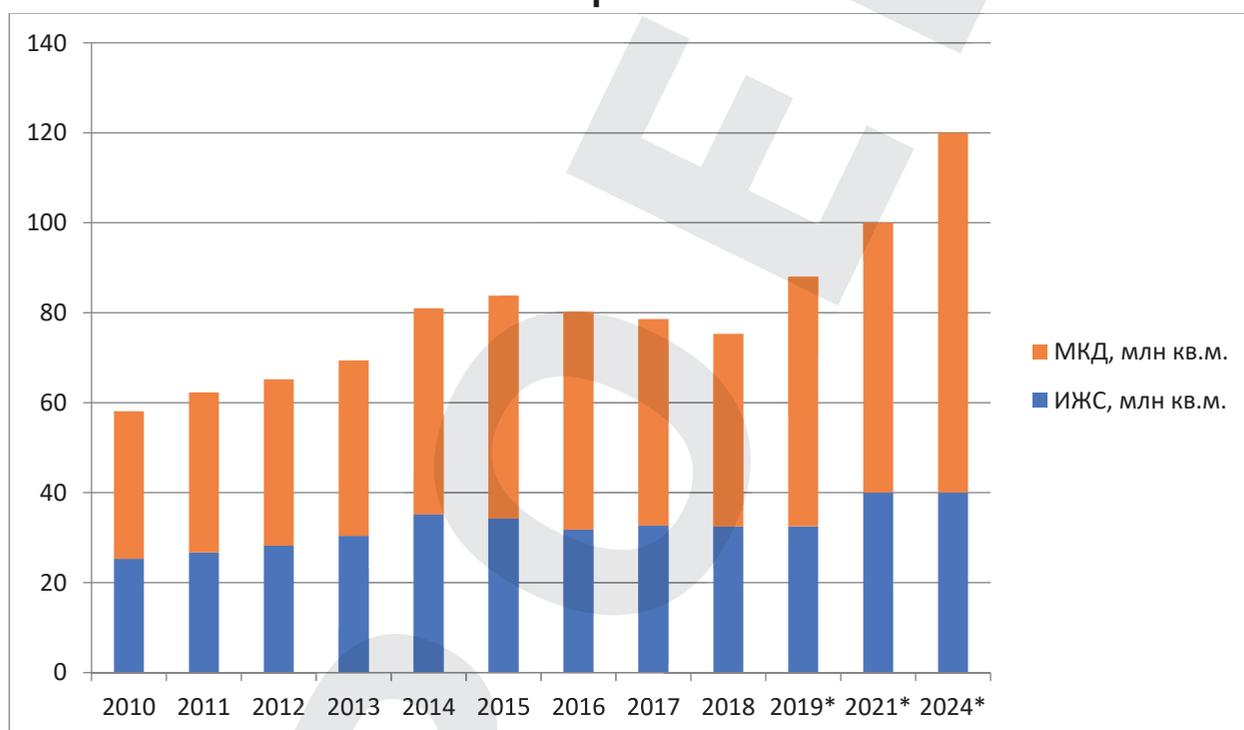
Проанализировав условия и ход реализации национального проекта «Жилье и городская среда», ОПРФ пришла к выводу, что его реализация может быть осложнена рядом серьезных угроз.

УГРОЗА № 1: ЖИЛЬЕ НЕ БУДЕТ ПОСТРОЕНО

Чтобы выполнить национальные проекты, необходимо ежегодно увеличивать количество возводимого жилья. Объемы строительства уже с 2019 года должны расти на 10% ежегодно.

При этом в России три года подряд снижается количество строящегося жилья.

Объем жилищного строительства в прошедшие годы и в перспективе



Источник: Минстрой РФ, *прогнозные показатели нацпроектов.

В 2019 году был зафиксирован рост строительства жилья, однако прогнозные показатели национального проекта выполнить не удалось. По данным Росстата, на 1.12.2019 введено 63 млн кв.м жилья (на 9,1% больше, чем в 2018-м). При этом представители Правительства неоднократно заявляли, что прогнозные показатели национального проекта в текущем году достигнуты не будут.

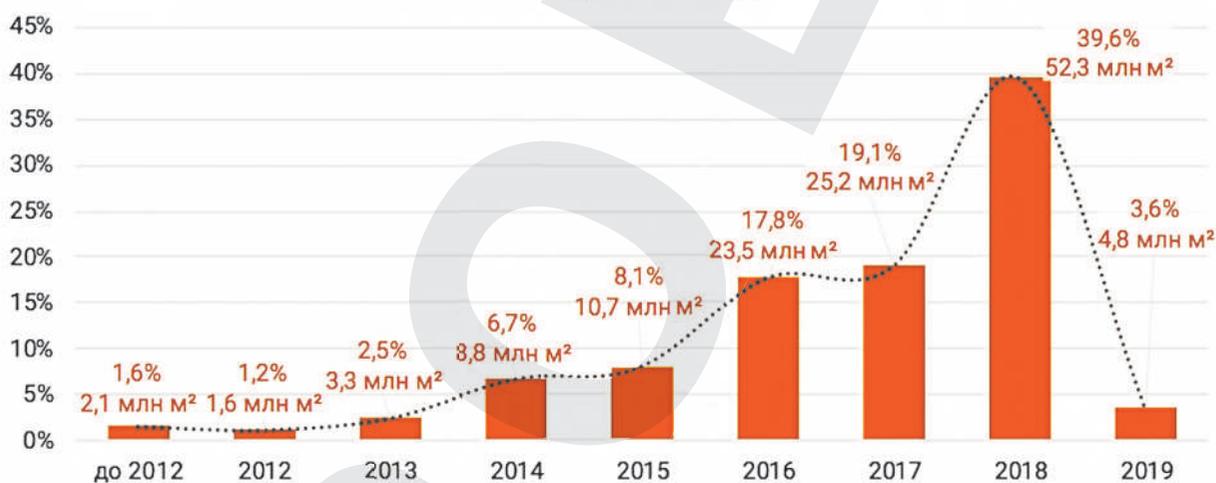
Кроме того, по оценке целого ряда экспертов, переход на эскроу-счета и проектное финансирование может вызвать серьезное замедление темпов строительства в будущем. По данным «Метриума», из-за изменения системы финансирования потенциально рискованными стали 28,5 млн в. м жилья, или 24% от общего объема строительства в России.

Со ссылкой на данные базы «ДОМ.РФ» аналитики указывают, что этим проектам не удалось к 30 сентября ни достичь показателей, необходимых для сохранения возможности привлечения средств дольщиков, ни получить банковское финансирование. Похожие расчеты приводят в Рейтинговом агентстве строительного комплекса (РАСК), по данным которого в подвешенном состоянии сейчас находятся 900 из 3,9 тыс. зарегистрированных в России застройщиков. По расчетам «Метриума», на эскроу-счета перешли только 16% проектов (18,8 млн кв. м), 60% (71 млн кв. м) сохранили право продавать недвижимость по старым правилам.

По данным портала «Единый реестр застройщиков», к ноябрю 2018 года было выдано разрешений на строительство 5081 дома. В аналогичный период 2019 выдано разрешений на строительство 369 домов, что в 14 раз меньше показателей предыдущего года.

Распределение объемов текущего строительства по году выдачи разрешения на строительство, %

на ноябрь 2019 года



По расчетам «Метриума», по объему потенциально проблемного жилья лидирует Красноярский край, где до сих пор не решилась судьба 52% (1,5 млн кв. м) строящейся недвижимости. В Краснодарском крае это 41% (4 млн кв. м), в Башкирии – 39% (1,7 млн кв. м), в Ленинградской области – 36% (1,5 млн кв. м). В наиболее крупных городах проблема чувствуется меньше. В Санкт-Петербурге пока в подвешенном состоянии 15% (2 млн кв. м) возводимой недвижимости. В Москве вопрос финансирования не был решен только в отношении 17% (2,8 млн кв. м), а в Подмосковье – 14% (1,8 млн кв. м) строящегося жилья. Управляющий компании «Метриум» Мария Литинецкая называет основным фактором попадания застройщиков в зону риска невозможность получения банковского кредита. Директор по маркетингу компании «Талан» Наталья Гарифуллина объясняет, что для привлечения банковского финансирования рентабельность проекта должна быть не ниже 20%, в то время как средний

показатель для региональных застройщиков – 10–15% (источник – газета «Коммерсантъ» №178 от 01.10.2019).

Целый ряд экспертов считает, что «эскроу-эффект» проявит себя после 2020 года.



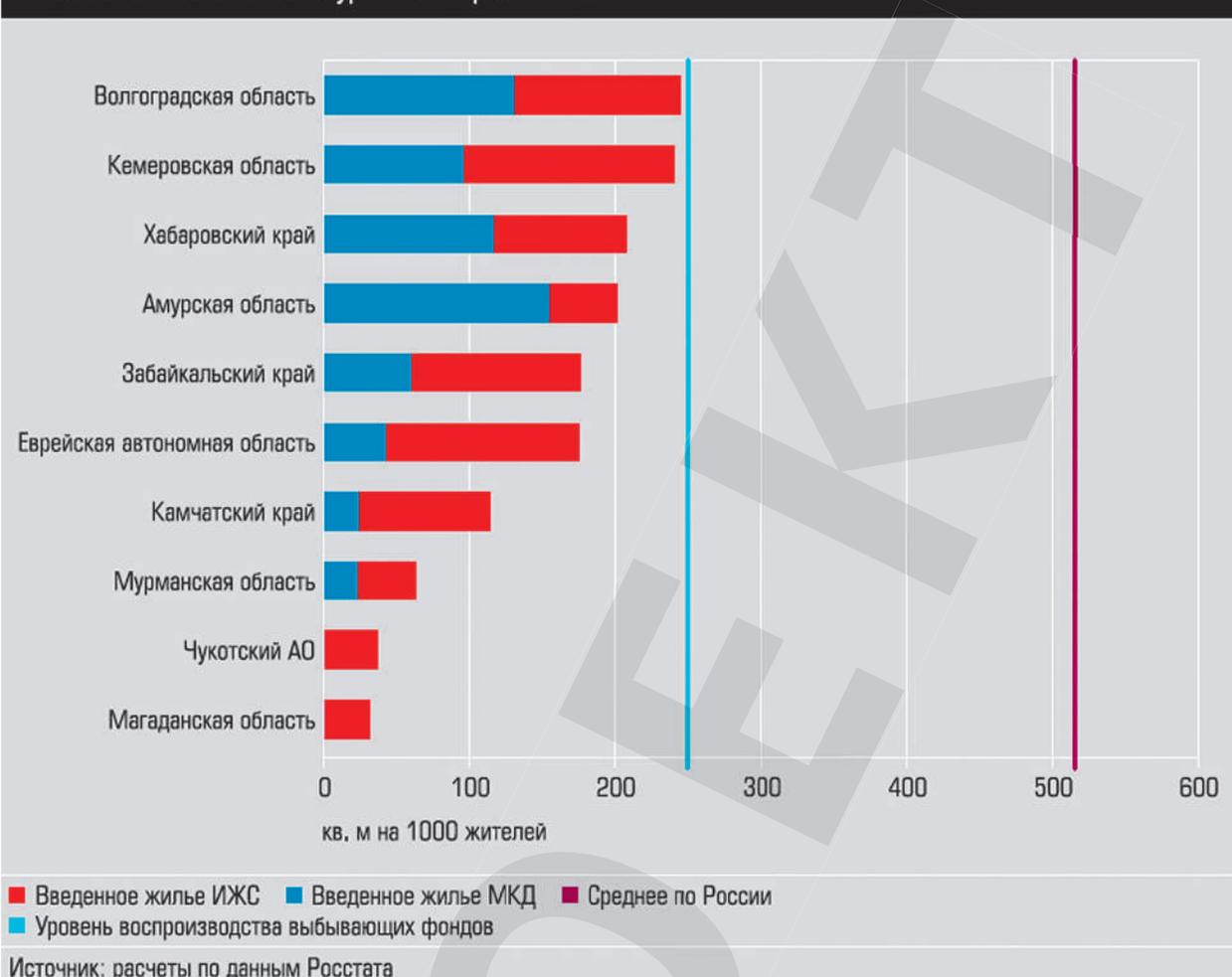
По данным портала «Единый реестр застройщиков»

Схожий прогноз содержится в презентации старшего вице-президента Сбербанка Владимира Ситнова, представленной журналистам, участвовавшим 21 октября в проходившей в Санкт-Петербурге конференции по развитию жилищного строительства. Прогноз сделан на основе полученных девелоперами документов на новое строительство. В 2014 году у них были разрешения на строительство 76,4 млн кв. м жилья по всей России. Соответственно, в числе прочего этот фактор привел к рекорду 2015 года, когда было сдано около 75 млн кв. м. В 2017 году разрешений было получено уже на 34,4 млн кв. м (на Москву пришлось 4,9 млн кв. м), в 2018 году – на 48,9 млн кв. м, из них 9,8 млн кв. м – объем строительства столичных девелоперов. «По нашим оценкам, – комментирует Владимир Ситнов, – в Москве «запас» разрешительной документации будет исчерпан к середине 2021 года. Это самый лучший показатель по стране» (источник – газета «Коммерсантъ» №193 от 22.10.2019).

Нарастающий дефицит финансирования является важнейшим фактором риска для реализации национальных проектов.

По данным ЦБ, на ноябрь объем привлеченного застройщиками проектного финансирования составил 650 млрд руб. При этом фактически на счетах эскроу размещено только 11% – 72 млрд руб. Для перевода отрасли на новый формат надо привлечь 6,5 трлн руб. к 2024 году. То есть

Регионы с самым низким уровнем строительства



надо привлечь на эскроу счета в 100 раз больше средств, чем имеется на счетах сегодня.

Усложнение доступа к финансам, а также увеличение объемов непроданного жилья приведут к массовому банкротству строительных компаний, что, в свою очередь, может стать серьезным риском как для реализации национального проекта, так и для региональной и общероссийской экономики.

Еще один фактор риска связан с состоянием отечественной строительной индустрии, в том числе низкой производительностью труда в отечественной стройиндустрии в целом. Производительность труда в строительной отрасли России в 2–2,5 раза ниже, чем в промышленно развитых странах, мер по ее увеличению не предусмотрено. По мнению ряда профессиональных объединений, нет никаких предпосылок для роста производительности труда в отрасли в ближайшее время. Одной из причин подобной ситуации является кадровый дефицит отрасли. Сегодня в строительной отрасли работает более 6,3 млн человек. Тем не менее потребность в трудовых кадрах в отрасли оценивается в 5–7 млн чел., в том числе в рабочих – в 3–4 млн. чел. и инженерно-технических работников – в 1,5–2 млн. чел. Система образования гарантированно не способна решить задачу подготовки такого количества специалистов

за короткие сроки. 80 процентов нынешних строительных рабочих не имеют профильного среднего специального образования. Качество их работы крайне низкое.

В некоторых регионах Российской Федерации строительный комплекс отсутствует или находится в зачаточном состоянии.

В этих условиях, по оценкам экспертов ОПРФ, несколько регионов России точно не выполнят «майские указы».

УГРОЗА № 2: ЖИЛЬЕ НЕ БУДЕТ КУПЛЕНО В СИЛУ НИЗКОЙ ПОКУПАТЕЛЬНОЙ СПОСОБНОСТИ ГРАЖДАН

Уже сегодня, по данным портала «Единый реестр застройщиков», объем построенного в 2014–2016 гг., но не проданного многоэтажного (4 этажа и выше) жилья – 47 млн кв. м.

Стоимость жилья растет (прогноз роста стоимости квадратного метра официально включен в паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда»). При этом в составе национального проекта отсутствуют меры, направленные на снижение стоимости квадратного метра.

Между тем, существуют серьезные резервы для снижения себестоимости и продажной цены квадратного метра вновь возводимого жилья.

К примеру, населению придется переплачивать за купленные в ипотеку квартиры почти вдвое (рис. 1).

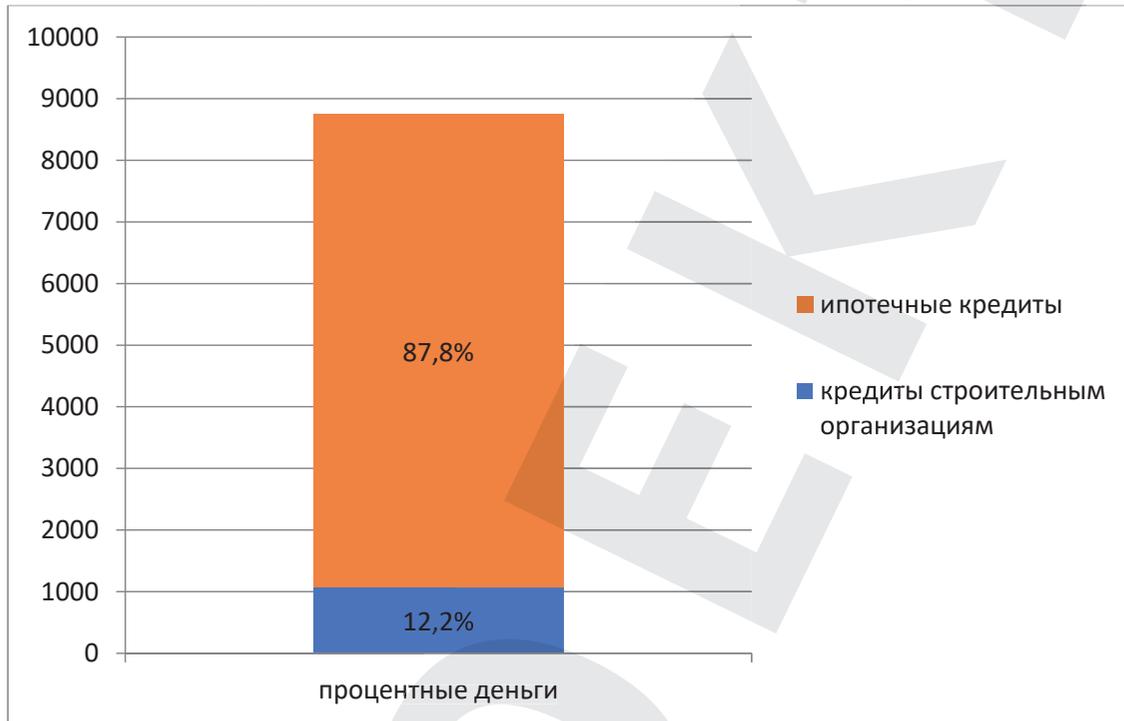
Рисунок 1. Общая сумма к погашению ипотечных кредитов, выданных за I полугодие 2018 г., млн руб.



Примечание: рассчитано из учета средневзвешенной ставки 9,46% при среднем сроке 194,7 мес., аннуитетный порядок возврата долга. Расчет по данным Банка России

Структура доходов банков от кредитования жилищного строительства: почти 90% всех полученных процентных доходов поступает от граждан – ипотечных заёмщиков (рис. 2).

Рисунок 2. Процентные деньги, полученные банками за месяц от кредитования строительства, млн руб.



Примечание: рассчитано исходя из средневзвешенной ставки 9,46% годовых при среднем сроке 194,7 мес. для ипотечных кредитов и средневзвешенной ставки 9,06% годовых по кредитам нефинансовым организациям, выданным на срок от 1 до 3 лет, при сроке 36 мес. Расчет по данным ДОМ.РФ, Банк России

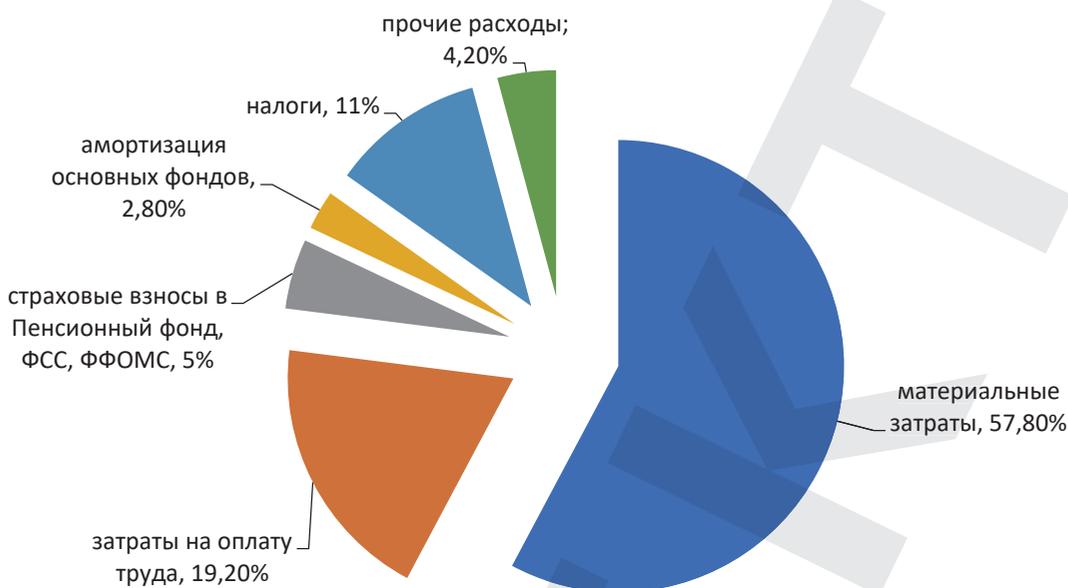
Таким образом, плата за пользование денежными средствами, полученными в виде ипотеки при долевом строительстве, превышает плату за коммерческий кредит застройщикам.

Простая доходность банков от выданных ипотечных кредитов (при расчете из учета средневзвешенной ставки 9,46% при среднем сроке 194,7 мес. на сумму кредитов, выданных в течение года) составляет 26%. При сравнении с купонной доходностью облигаций ДОМ.РФ «Ипотечный агент», равной 6,5%, получаем маржу банков величиной в 19,5%.

Следовательно, банки являются бенефициарами долевого жилищного строительства в большей мере, нежели население.

В структуре затрат строительных компаний налоги и сборы суммарно занимают 16% (рис. 3). Это свидетельствует о том, что государство также можно рассматривать как бенефициара жилищного строительства.

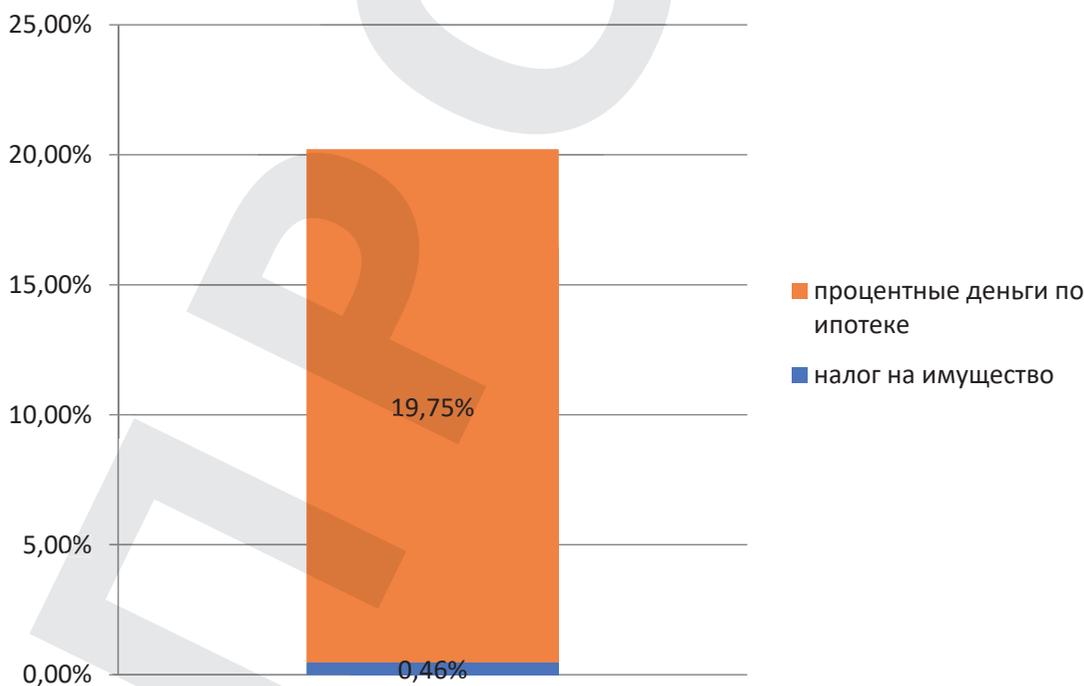
Рисунок 3. Структура затрат строительных компаний, 2017



Источник: рассчитано по данным Росстат, ЦБ РФ, ФНС РФ

После приобретения жилья в собственность физические лица, помимо прямых расходов на содержание жилья, также уплачивают налог на имущество физических лиц и процентные деньги по ипотечным кредитам. Их соотношение представлено на рисунке 4.

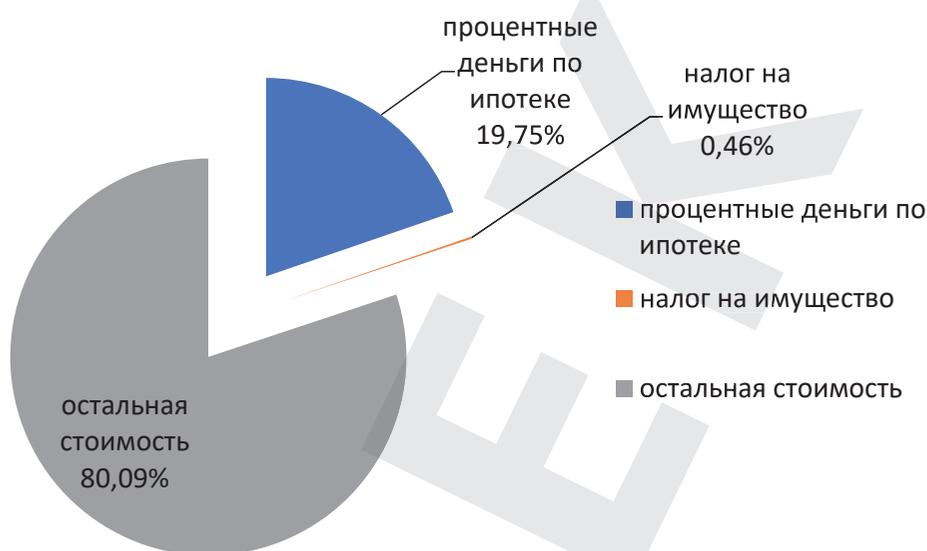
Рисунок 4. Расходы дольщиков, связанные с приобретением жилья, в процентах от суммы введенного жилья (по состоянию на 2017 гг.)



Примечание: рассчитано из учета средневзвешенной ставки 9,46% при среднем сроке 194,7 мес. исходя из суммы выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство»

Видно, что доля денежных средств, получаемых банками, в расходах населения значительно превышает долю, отчисляемую государству в виде налогов (рис. 5).

Рисунок 5. Доли процентных денег по ипотеке и налога на имущество физических лиц в общей стоимости жилья (по состоянию на 2017 гг.)



Примечание: рассчитано из учета средневзвешенной ставки 9,46% при среднем сроке 194,7 мес. исходя из суммы выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство». Налог на имущество физических лиц рассчитан по ставке 0,46%, современная стоимость вычислена как дисконтированный поток платежей «вечной» ренты по ставке, равной ключевой ставке 6,25%

Таким образом, и государство, и банки являются бенефициарами долевого жилищного строительства наряду с населением и застройщиками. Причем наиболее выгодным оно является для банков. Сокращение прибылей банков и отчислений в бюджет является серьезным резервом для снижения стоимости «квадратных метров».

УГРОЗА № 3: СТАВКА НА ИПОТЕКУ КАК УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ СТИМУЛИРОВАНИЯ ПОКУПАТЕЛЬСКОГО СПРОСА МОЖЕТ НЕ ОПРАВДАТЬ СЕБЯ

Приоритетным способом решения жилищных проблем национальный проект предлагает рассматривать приобретение жилья в собственность, в том числе – за счет ипотечного кредитования. Несмотря

на распространение данного вида покупки и существенное снижение ставки по ипотеке в последнее время, значительное количество граждан не могут воспользоваться данным способом улучшения жилищных условий в связи с низкими доходами.

При этом, в случае увеличения стоимости квадратного метра жилья и отсутствия сопоставимого роста доходов, доля граждан, которые смогут позволить себе взять ипотечный кредит, еще больше уменьшится. Снижение ипотечной ставки при этом не сможет изменить тенденцию.

При этом отсутствие иных способов приобретения жилья, кроме покупки за счет ипотечного кредита, может привести к надуванию «ипотечного пузыря», когда граждане с невысокими доходами начнут массово заключать договоры ипотечного кредитования без должной уверенности в возможности обслуживать этот договор.

УГРОЗА № 4. ЗАЛОЖЕННАЯ В НАЦИОНАЛЬНОМ ПРОЕКТЕ СТРАТЕГИЯ НА УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО МНОГОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К УСКОРЕНИЮ ОТТОКА ЖИТЕЛЕЙ СЕЛ И МАЛЫХ ГОРОДОВ В КРУПНЫЕ МЕГАПОЛИСЫ, ДЕПОПУЛЯЦИИ ТЕРРИТОРИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ СТРАТЕГИЧЕСКИ ВАЖНЫХ ДЛЯ РОССИИ (ДАЛЬНИЙ ВОСТОК), РАЗРУШЕНИЮ ТРАДИЦИОННОГО УКЛАДА ЖИЗНИ

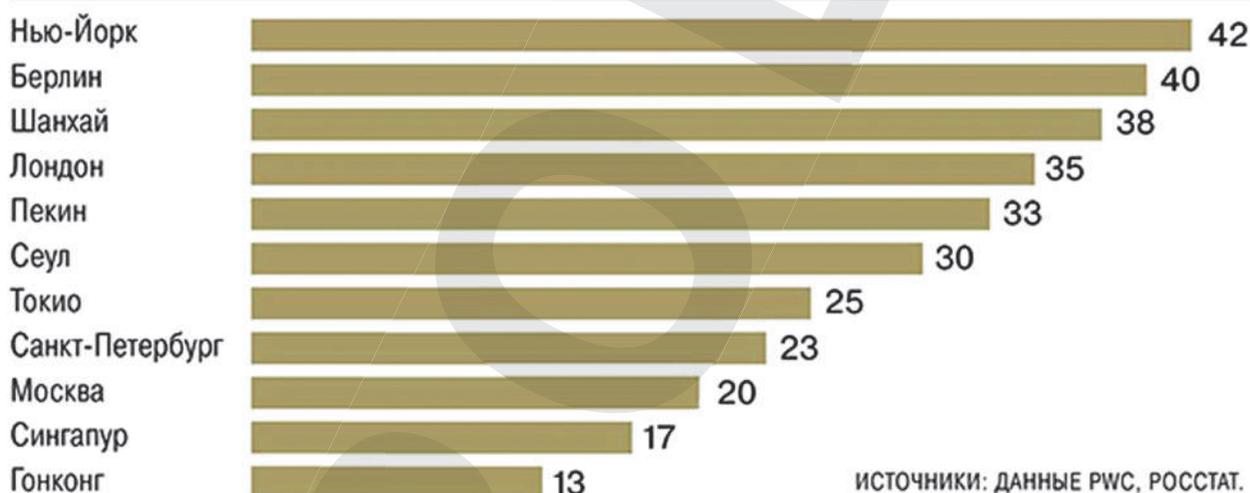
Уже сегодня мы видим значительную концентрацию объемов жилищного строительства в нескольких крупных мегаполисах. По состоянию на 1 декабря 2019 года на 22 субъекта приходится 80% всего объема ввода жилья по договорам долевого строительства. При этом четверка лидеров значительно опережает остальные регионы: на долю Москвы приходится 16,4 млн кв. м, Санкт-Петербурга – 13,6 млн кв. м, Московской области – 12,3 млн кв. м, Краснодарского края – 9,3 млн. Находящаяся на 5-м месте Ленинградская область строит уже не более 4,1 млн кв.м, остальные регионы – еще меньше. В 4 субъектах РФ (Еврейская автономная область, КЧР, Магаданская область, Чукотский автономный округ) долевое строительство жилья не ведется. Значительным является также разброс внутри регионов: строительство, как правило, ведется в областном центре или нескольких крупных городах и фактически отсутствует в малых городах. (По данным Обзора рынка многоквартирного жилищного строительства РФ, подготовленного ДОМ.РФ). Поддержка этих тенденций приведет к концентрации населения в ограниченном количестве мегаполисов при вымирании остальной территории.

РЕАЛИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ – ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

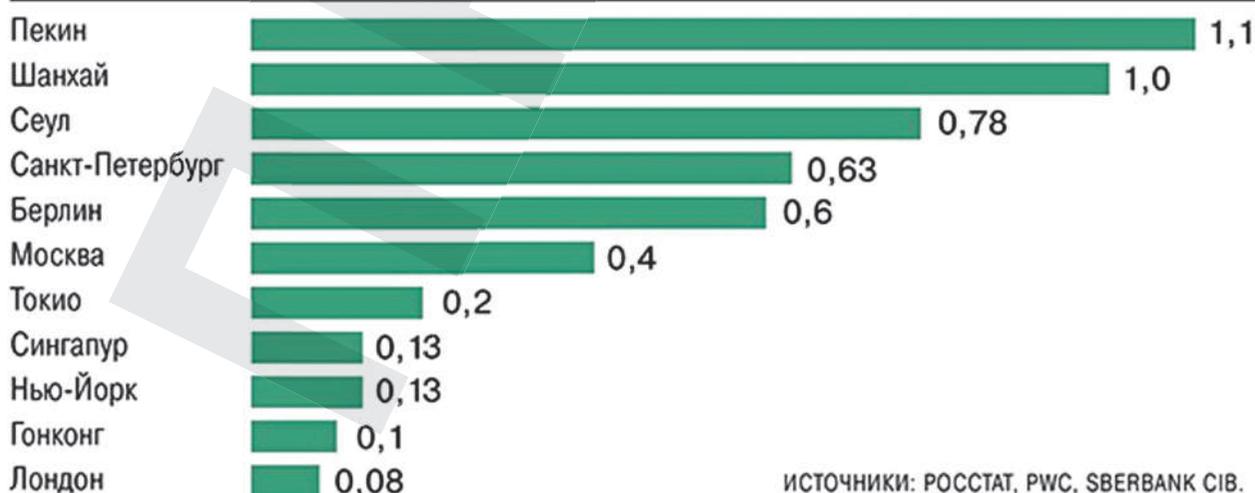
Очевидно, что реализация национальных проектов не отменяет необходимость решения более широкого спектра задач, связанных с обеспечением жильем иных категорий населения. Между тем в данной сфере накоплен целый ряд сложнейших проблем, требующих немедленного разрешения. По мнению ОПРФ, формирование эффективной жилищной политики требует серьезного пересмотра принципов и подходов, а также целевых показателей.

В первую очередь необходимо уточнить, к каким количественным показателям мы стремимся. Очевидно, что сами по себе построенные «квадратные метры» не могут служить оценкой эффективности реализации жилищной политики. Таким показателем традиционно является обеспеченность жильем каждого конкретного человека и качество этого жилья.

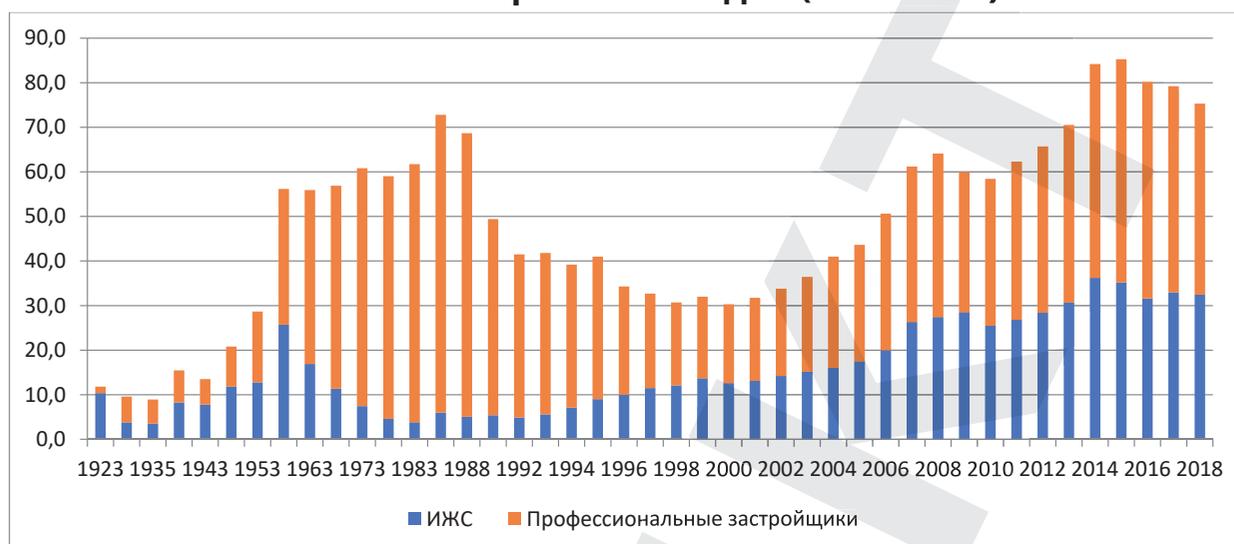
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ В ГОРОДАХ РОССИИ И МИРА В 2018 ГОДУ (КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА)



ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЩЕЙ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (КВ. М НА 1 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ)



Строительство многоквартирных и индивидуальных домов в советское время и сегодня (млн кв. м)



Источник: Фонд «Институт экономики города» (на основании данных исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города по заказу АО «ДОМ.РФ»)

Обеспеченность жильем на душу населения в Российской Федерации значительно ниже, чем в Европе и США. По данным на конец 2018 года, на каждого жителя России приходится в среднем 25,8 кв. м жилых помещений (в Европе – 40 кв. м, в США – 70 кв. м на человека).

Несмотря на хорошие темпы жилищного строительства, отставание России в количестве площади на душу человека вряд ли сократится в ближайшее время.

Средний размер квартиры в «новостройке» в России – 70 кв. м, что меньше, чем на Украине, в Молдавии и Узбекистане.

Большая часть россиян проживает в многоквартирных домах – они составляют около 68% жилищного фонда. **Строительство многоквартирных домов продолжает оставаться приоритетом строительной политики в Российской Федерации.**

При этом ставка на массовое жилищное строительство в последние годы привела во многих крупных городах к появлению «каменных джунглей» – жилых кварталов, не оборудованных необходимой социальной и транспортной инфраструктурой, а зачастую построенной с нарушением санитарных норм. По данным ЦБ, на ноябрь более **55%** всего проектного финансирования – **Москва**. Второе место занимает Московская область и третье – Санкт Петербург в сумме 25% проектного финансирования. Остальные 20% – города-миллионники. Но в России 1117 городов, в том числе 93 города с населением более 100 тыс. чел. и 63 города с населением более 250 тыс. человек. Судя по статистике

проектного финансирования, в этих городах в скором времени не останется ни одной стройки многоквартирных домов.

«Дикое» жилищное строительство также привело в предшествующие годы к появлению значительного количества обманутых дольщиков, проблемы которых не решены до сих пор. По данным Главы Счетной палаты РФ А.Л. Кудрина, на начало октября 2019 года общее количество объектов незавершенного строительства в РФ достигло **71,3 тыс.** – объем вложенных в них средств оценивается в **5,3 трлн руб.** По данным ЕИСЖС, на ноябрь в Едином реестре проблемных объектов находилось 3 144 жилых домов от 1 077 застройщиков, работающих в 75 субъектах РФ. В отношении более половины из этих девелоперов в соответствии со 127-ФЗ введена та или иная процедура банкротства. В списке в этих домах 250 тыс. семей.

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ НЕ ПОЗВОЛЯЮТ РЕШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ ЧАСТИ НАСЕЛЕНИЯ

По данным Фонда «Институт экономики города» (на основании данных исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных Российских городских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города по заказу АО «ДОМ.РФ»), **накопленные обязательства бюджета перед различными категориями граждан, имеющими право на получение жилья за счет государства, составляет более 8,9 трлн руб.**

К примеру, на 1 января 2018 года численность детей-сирот, стоящих на учете на получение жилья, составила более 258 тысяч человек, из них 65% – старше 18 лет (доклад Счетной палаты РФ за 2018 год).

Общемировой практикой является решение жилищных проблем граждан с низкими доходами за счет предоставления жилья внаем.

При этом заказчиком и инвестором при строительстве арендного жилья, а также его владельцем и управляющим после окончания строительства является как государство, так и иные организации, в том числе некоммерческие. В первую очередь речь идет о **«жилищных ассоциациях»** (некоммерческих организациях, которые часто строят «неприбыльное жилье» и жилье для менее обеспеченных жителей). Например, в Нидерландах 300 жилищных ассоциаций владеют и управляют 32% всего жилищного фонда и 72% арендного жилья. Кроме того, в Европе более 10% жилищного фонда – это жилищные кооперативы, которые относятся к социальному жилью. Например, в Германии в них живет 5 млн. человек – это 10% жилого фонда. В числе других девелоперов арендного жилья – социальные арендные агентства (Social Rental Agencies-SRA), частно-государственные компании. Однако за всеми проектами, как правило, стоит крупный государственный партнер.

Соотношение собственного и наемного жилья в ряде стран мира
(по материалам Международного союза квартиросъемщиков,
представленным на Конгрессе МСК в Вене в октябре 2019 г.)

Страна	Население, млн	Собственное жилье, %	Доля арендного жилья, %	В том числе социального, %
Австрия	8,8	48,0	42,0	24,0
Бельгия	6,6	71,6	26,6	7,3
Канада	37,4	68,1	31,9	13,0
Дания	5,75	58	42	22
Чехия	10,6	52	19	5
Финляндия	5,52	64,6	32,9	22
Франция	67,0	57,7	39,9	32,4
Германия	83,0	43	57	
Нидерланды	17	56,5	43,5	29,6
Северная Ирландия	1,9	69	30	16
Норвегия	5,25	81	19	4,5

По данным формы 1-жилфонд Росстата за 2018 год, доля наемного жилья в РФ – 10,0%, в том числе государственный жилищный фонд – 2,8%, муниципальный жилищный фонд – 4,7%, жилищный фонд в собственности юридических лиц – 2,5%.

В соответствии с 131-м Федеральным законом «Об основах местного самоуправления в РФ» обязанность по обеспечению жильем граждан с низкими доходами возлагается на органы местного самоуправления, которые обязаны предоставлять нуждающимся гражданам жилье на условиях социального найма. Однако в большинстве муниципалитетов отсутствуют финансовые средства для выполнения этого полномочия. По данным Росстата, **доля семей, состоящих на учете 10 лет и более, в 2017 г. составила 52% всех очередников (1,27 млн семей).**

При этом институт социального найма нельзя назвать эффективным инструментом решения жилищных проблем, поскольку он является фактически бессрочным. С момента предоставления жилья уровень доходов

проживающих в нем граждан не учитывается. Даже в случае существенного повышения уровня доходов семьи, проживающие в социальном жилье, продолжают пользоваться им по фиксированным льготным расценкам. Кроме того, проживающие в социальном жилье получили неограниченное по времени право его приватизации. Все эти факторы приводят к тому, что фонд социального жилья и маневренного фонда в муниципалитетах неуклонно сокращается, и органы местного самоуправления не имеют возможности помочь нуждающимся в жилье, в том числе и тем, кто лишился жилья в результате чрезвычайных ситуаций.

Кроме того, в различных регионах и муниципалитетах существуют собственные критерии «нуждаемости»: уровень доходов и количество занимаемых квадратных метров, которые позволяют «встать на очередь», могут существенно различаться.

Необходимость расширения инструментов и методов предоставления жилья внаем давно осознается государством.

Эта задача была поставлена в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 (часть 2, п. «д»): *«Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации: ...до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода».*

В соответствии с этим Указом и последующим Распоряжением Правительства РФ от 29 августа 2012 г. № 1556-р была разработана нормативно-правовая база наемных домов; соответствующие изменения в ЖК РФ, ЗК РФ, ГрК РФ, ГК РФ и т.п. установлены Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ. В том числе были установлены меры государственной поддержки (предоставление земельных участков в аренду без торгов по цене земельного налога и др.) тем инвесторам-застройщикам, которые предложат на аукционах более низкий размер арендной платы по договорам социального найма. При этом закон устанавливает, что государственная поддержка оказывается в том случае, если не менее 50% от общего количества жилых помещений наемного дома предоставляются по договорам социального найма, остальные жилые помещения владелец наемного дома вправе сдавать на рыночных условиях.

Несмотря на принятые решения, практической реализации в субъектах РФ практика строительства наемных домов не получила.

В 2019 году Президент РФ повторно указывает Правительству на необходимость решения задачи по обеспечению жильем граждан с низкими доходами (Пр-1382 от 17 мая 2019 г.):

«Правительству Российской Федерации совместно с высшими должностными лицами... субъектов Российской Федерации... в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» обеспечить:

– разработку дополнительных механизмов обеспечения жильем граждан, имеющих невысокий уровень дохода, на условиях его сохранения в публичной собственности;

– централизацию на уровне субъектов Российской Федерации функции технического заказчика по строительству жилищного фонда социального использования.

Срок исполнения поручений – 10 октября 2019 года. Однако пока ясной и последовательной программы выполнения данного поручения общество от Правительства не услышало.

Неисполнение данных поручений лишает надежды на достойную жизнь огромное количество социально не защищенных граждан. Вот несколько примеров, предоставленных ОПРФ Региональной общественной организацией содействия защите прав детей «Право ребенка»

На жилищном учете **в Москве** стоят около 80 000 семей, то есть почти 300 тысяч человек. Самый факт постановки на очередь означает, что государство в лице правительства Москвы признало их жилищные условия неприемлемыми. Но даже после такого официального признания люди многие годы продолжают жить в условиях «кладбищенской» нормы жилплощади, меньшей, чем санитарная норма 6 кв. метров на человека, установленная на федеральном уровне. Вот лишь некоторые примеры.

- Калашникова Екатерина, две многодетные семьи в одной комнате коммунальной квартиры, 9 человек, 6 лет на очереди;



- Скрибунова Оксана Александровна, почти 20 лет в очереди, 8 человек в двух смежных комнатах в коммунальной квартире, три поколения, родители, дети и 4 внуков;
- Мухсин-Заде Умида Ташпулатовна, 17 лет на очереди, многодетная семья, 3 поколения, 6 детей и два внука в одной комнате коммунальной 3-комнатной квартиры;
- Маркова Наталья Николаевна, в очереди 18 лет, в комнате в коммуналке, 7 человек, 4 детей, отец – инвалид-колясочник, дом без лифта, без пандуса, колясочника носят на себе;
- Капралова Ирина Сергеевна, 6 человек в комнате коммунальной квартиры, три поколения, мама, дети и внуки, на очереди 8 лет, очередь их закрыли и не оставили им надежд на улучшение жилищных условий вообще;
- Кузьмина Ирина Михайловна, многодетные, в малогабаритной трехкомнатной квартире, три поколения, 12 человек, родители, дети, 6 несовершеннолетних внуков и один совершеннолетний внук;
- Опарина Виктория Андреевна, в комнате коммунальной квартиры, 3 поколения, 9 человек: родители, дети, 5 внуков, 11 лет в очереди
- Аксенова Татьяна Валерьевна, с дочерью 25 лет без жилья (выгнал бывший муж), на очереди 20 лет.

Аналогичная ситуация и в **Московской области, являющейся лидером Российской Федерации по жилищному строительству**. Вот лишь некоторые примеры:

Клинский район. Кулигин Александр Викторович, выпускник детского дома, инвалид I группы, льготная жилищная очередь № 3 не сдвигается уже в течение восьми лет. В Администрации Клинского района объяснили, что муниципальных квартир не строят вообще и просили помочь в этом вопросе.

Еще более безнадежной представляется ситуация в других регионах России.

- У семьи Ликановых в 1996 г. сгорел дом в дер. Быково Калининского р-на Тверской обл. (отец многодетного семейства Ликанов Игорь Юрьевич, мать детей скончалась несколько лет назад). 22 года семья живет по углам и на съемных квартирах; на сегодня нет жилья и тем самым регистрации по месту жительства у И.Ю. Ликанова и его четырех детей. Супругу И.Ю. Ликанова в настоящее время Ольгу Леонидовну Белорукову и ее 4 детей бывший муж и отец детей, лишенный родительских прав, 6 лет назад выгнал из занимаемой ими квартиры (но регистрации лишиться не мог, так как квартира муниципальная). В настоящее время семья Ликанова-Белоруковой (двое родителей плюс 6 детей, один из которых совершеннолетний, а 10-летний мальчик болен

ДЦП с приступами эпилепсии) проживают в г. Твери в съемной 2-комнатной квартире жилой площадью 21 кв. м, на наем большей площади средств не хватает. Старшие дети Ликанова снимают отдельно. О.Л. Белорукова и ее дети стоят на жилищной очереди г. Твери с 2011 года, однако в связи с регистрацией брака с И.Ю. Ликановым («ухудшение жилищных условий») из очереди их могут исключить. Ситуация безвыходная. При этом в Твери ведется большое коммерческое жилищное строительство – при средней стоимости кв. метра 56 тысяч рублей, что иначе как преступным монопольным беспределом назвать нельзя. Неудивительно, что множество построенных квартир стоят непроданными. Губернатор Тверской области И.М. Руденя несколько раз давал устные поручения решить жилищную проблему семьи Ликанова, но ничего не решалось.

- Лебедева Дарья Леонидовна, трое детей 18, 6 и 5 лет и внука 10 месяцев. Лебедева Д.Л., 1984 г.р. – сирота, выпускница детского дома, которой в нарушение закона не выдали жилье. Семья до сих пор прописана/зарегистрирована в доме, сгоревшем в 2013 г. по адресу: Калужская область, Малоярославский р-н, д. Панское, ул. Центральная, д. 52. С тех пор – по съемным квартирам, на данный момент Лебедева Д.Л. тоже проживает вместе с тремя детьми и внучкой на съемной квартире. Никаких жилищных перспектив власти Калужской области семье не предлагают.

Существующая сегодня государственная **система учета нуждающихся в улучшении жилищных условий и механизмы удовлетворения их потребностей также не могут быть признаны эффективной.**

На федеральном уровне отсутствует единая система персонализированного учета граждан, нуждающихся в жилищной поддержке. Отдельные списки ведутся на уровне субъектов, органов местного самоуправления, ответственных ФОИВ (например – Минобороны). Граждане могут быть поставлены на учет по всем основаниям одновременно (например, молодая семья может встать на учет и в рамках госпрограммы, и как очередник). Поддержка может предоставляться без постановки на учет (напр., пострадавшие от стихийных бедствий). **Все это приводит к невозможности точной оценки публичных обязательств по предоставлению жилищной поддержки и их эффективного бюджетного финансирования, непрозрачности системы государственной поддержки для граждан, возможности недобросовестных чиновников манипулировать средствами господдержки.**

Единая законодательная база отсутствует. По данным Фонда «Институт экономики города» (на основании данных исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских

городских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города по заказу АО «ДОМ.РФ»), на федеральном уровне вопросы оказания помощи гражданам по жилищным вопросам регулируются 46 нормативными правовыми актами (федеральные законы, Указы президента, Постановления правительства). Данными НПА определяются более 140 категорий граждан, которые могут рассчитывать на помощь государства. Регионы и муниципалитеты могут дополнять этот перечень. Эксперты отмечают противоречивость и неполноту оснований учета граждан. При этом далеко не всегда эти критерии основываются на принципах нуждаемости по уровню доходов. При предоставлении жилья отдельным категориям не учитывается даже жилищная нуждаемость (собственникам аварийных помещений во многих регионах предоставляют при переселении новые помещения вне зависимости, является ли данное жилье единственным).

В федеральной жилищной политике, а также политике регионов и муниципалитетов **отсутствуют приоритеты и требования к системе планирования предоставления жилищной поддержки**. Это приводит к принятию решений по принципу «текущей необходимости» и наличия средств и к непредсказуемости сроков жилищного обеспечения граждан.

КРИТИЧЕСКИМ ДЛЯ РОССИИ ЯВЛЯЕТСЯ КАЧЕСТВО СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Удельный вес площади жилых помещений, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами на конец 2018 года составляет менее 60% (данные Росстата). В сельской местности в Забайкальском крае, Республике Бурятия, Дагестане, Якутии, Еврейской АО благоустроенным является менее 10% жилищного фонда.

Около 70% многоквартирных домов (МКД) в Российской Федерации построено до 1990 г. При этом в большинстве своем многоквартирные дома плохо содержатся, в них не проводится своевременно необходимый ремонт, тем более не проводятся мероприятия, направленные на улучшение качественных характеристик многоквартирных домов (в том числе – повышение энергоэффективности).

В связи с этим жилье быстро ветшает, а количество граждан, недовольных состоянием своего дома, растет. По данным НП «ЖКХ Контроль», процент обращений граждан в общественные приемные, касающихся неудовлетворительного состояния, содержания и ремонта МКД в 3-м квартале 2019 года составил 18,4% от всего числа обращений (по итогам 2018 года – 13,75% обращений).

В стране отсутствует полная и комплексная система технического учета жилого фонда.



54 700 домов в Российской Федерации признаны аварийными. В них проживает 954 тыс. человек (данные сайта «Реформа ЖКХ»). По данным экспертов ОПРФ, количество таких домов как минимум в 2 раза больше.

В большинстве своем МКД не приспособлены под нужды малоимобильных граждан и людей с ограниченными возможностями.

Граждан, проживающих в ветхих и неблагоустроенных домах, также можно отнести к категории нуждающихся в улучшении жилищных условий, необходимы их учет и разработка системы мер, направленных на улучшение жилищных условий данной категории населения, как часть жилищной политики Российской Федерации.

ГЛАВА 4

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОПРФ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

I. ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕЛЕПОЛАГАНИЯ И УПРАВЛЕНЧЕСКИХ ПОДХОДОВ

1. Формирование жилищной политики должно быть четко увязано со стратегией развития страны. Формирование стратегии должно начинаться с определения приоритетов, желаемого образа жизни для домохозяйств. В нем также должны учитываться основные положения стратегии пространственного развития. Такой подход позволит, в частности, стимулировать строительство и приобретение более просторного жилья (не менее 1 комнаты на каждого члена семьи), за счет активного развития малоэтажного жилищного строительства сделать более привлекательными для жизни сельскую местность и малые города, замедлить процесс стягивания населения в городские агломерации, создавать специальные жилищные программы для развития стратегически важных территорий (например, Дальнего Востока).

2. Результаты жилищной политики необходимо измерять не в количестве рублей или построенных квадратных метров, на строительство которых власти зачастую повлиять не могут или влияют только косвенно. Основной целью и показателем реализации всех государственных программ должно стать количество граждан, улучшивших свои жилищные условия, при этом не только благодаря среднему количеству квадратным метров на душу населения, но и за счет достижения современных стандартов жилищной обеспеченности (обеспеченность семей отдельными квартирами с количеством комнат не менее чем количество членов семьи + 1 комната).

3. Соответственно, ключевым показателем эффективности деятельности руководителей регионов и органов местного самоуправления в сфере реализации жилищной политики должен стать показатель «число семей и скорость предоставления жилья нуждающимся».

4. Необходима унификация оснований и механизмов жилищной поддержки, определение федеральным нормативным правовым актом единого жилищного стандарта для признания граждан нуждающимися в жилищной поддержке (минимальный жилищный стандарт) и предоставление такой поддержки (стандарт жилищного обеспечения) на территории всей страны.

5. Необходим централизованный персонифицированный учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Данный учет может осуществляться как часть единой государственной информационной системы социального обеспечения (Пенсионный фонд РФ, ФЗ № 388-ФЗ).

6. Необходимо повышение адресности предоставления жилищной поддержки наиболее нуждающимся гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями на уровне минимальных жилищных стандартов и не имеющим доходов, достаточных для самостоятельного решения жилищных проблем.



7. Необходимо расширение и дифференциация форм удовлетворения жилищных потребностей граждан, в том числе в зависимости от уровня нуждаемости (ипотека, накопительные схемы предоставления жилья, субсидии на покупку и аренду, предоставление внаем, жилищно-строительная кооперация, финансовая и нефинансовая поддержка строительства частных домов индивидуальными застройщиками и т. п.). Расширение возможностей выбора гражданами различных форм предоставления жилищной поддержки из перечня таких форм, предусмотренных для той или иной группы граждан в соответствии с уровнем их доходов и предпочтениями.

8. Необходимо повышение эффективности институтов развития, в частности АО «ДОМ.РФ», за счет введения в качестве KPI организации количества малообеспеченных граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье в специализированных наемных домах, построенных при участии АО «ДОМ.РФ», а также количества граждан, получивших заёмные средства для строительства индивидуальных жилых домов в целом, в малых городах, в моногородах, в городских и сельских поселениях – в частности.

II. СИСТЕМА МЕРОПРИЯТИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА СНИЖЕНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ

Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» должен быть дополнен системой мер, направленных на снижение стоимости строительства и продажи квадратного метра вновь построенного жилья

на первичном рынке. Целевые показатели в виде «доступности жилья» должны стать одним из целевых показателей новой жилищной политики.

Для снижения стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке ОПРФ предлагает следующую систему мер:

1. Снижение себестоимости за счёт уменьшения административной нагрузки (в том числе – радикальное упрощение процедур получения разрешений на строительство, оформление земельных участков, получение кредитов и подключение к коммунальным сетям, как вариант – оформление земельных участков и разрешительной документации силами органов власти). Освобождение от налога на прибыль строительных организаций при безвозмездной передаче ими объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в государственную и муниципальную собственность Поручение Президента РФ от 11.06.2016 г. № Пр-1138ГС (Пункт 2 д).

2. Снижение налоговой нагрузки на строительную отрасль, в первую очередь – при реализации спецпроектов (строительство ИЖС, социального арендного жилья, жилья для реализации государственных и муниципальных жилищных программ).

3. Введение беспроцентных кредитов для застройщиков в объеме открытых в банках эскроу-счетов; поэтапное раскрытие эскроу счетов.

4. Внедрение альтернативных источников финансирования строительных проектов (в том числе реализация системы мер по развитию жилищно-строительных кооперативов, внедрение в регионах практики ипотечно-накопительной системы).

5. Создание открытой, общедоступной всероссийской базы данных земельных участков, пригодных для возведения многоэтажного и индивидуального жилья.

6. Безвозмездное предоставление для индивидуального жилищного строительства и строительства жилья по специальным государственным и муниципальным программам земельных участков (в том числе в соответствии с Поручением Президента РФ Пр-1382, п.1 б от 17.06.19), находящихся в государственной и муниципальной собственности, в рамках установленных законодательных процедур, а также использования земельных участков, находящихся в частной собственности с возможностью безвозмездного изменения вида их разрешённого использования в рамках формируемых региональных и муниципальных программ жилищного строительства. Внедрение альтернативных источников финансирования работ по строительству объектов инфраструктуры (за счет инвестиционных программ естественных монополий, путем финансирования строительства этих объектов по схеме ГЧП в форме обособленных имущественных комплексов, финансируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану и т.п.).

7. Расширение случаев применения типовых проектов при строительстве жилья эконом-класса.

8. Расширение линейки льготных ипотечных продуктов (с субсидированием процентной ставки из бюджета) для отдельных категорий населения и отдельных территорий (в том числе для жителей малых городов, территорий Дальнего Востока, приграничных территорий).

III. РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ КООПЕРАЦИИ

Исторически кооперативы возникли в Европе, а затем и в дореволюционной России как инструмент для самостоятельного решения гражданами с невысокими доходами собственных жилищных проблем. До 1917 года в России было создано 15 450 кооперативных союзов, ссудо-сберегательных касс, потребительских обществ и кредитных товариществ, объединенных в 11 кредитных союзов. Их услугами воспользовались 8 миллионов человек. За счет средств кооперации было построено более 102 300 домов, в том числе большинство ставших уже историческими зданиями доходных домов в Санкт Петербурге, Москве и других городах. Активно развивалась жилищная кооперация в Советском Союзе. Кооперативы строили жилье за счет пайщиков, но получали от государства беспроцентную ссуду в размере до 70 % на срок до 20 лет. Желающие приобрести жилье вступали в этот кооператив, выплачивая вступительный пай и ежемесячные взносы. Жилищные кооперативы создавались в организациях, на предприятиях, в городах или районах. Доля кооперативного жилья в общем объеме жилищного строительства в СССР достигала 8 %. В начале 1980-х годов во многих городах СССР в рамках госпрограммы «Каждой семье – отдельную квартиру» было одновременно начато строительство более 80 тысяч кооперативных многоквартирных домов. Кооперативы стали эффективным инструментом для приобретения жилья в постсоветской России. К сожалению, в постсоветский период форма кооператива стала в ряде случаев использоваться недобросовестными девелоперами для того, чтобы обойти ограничения, вводимые законом для долевого строительства. Все это привело к тому, что финансирование жилищного строительства в форме кооперативов было фактически запрещено. Это стало тем случаем, когда вместе с водой из ванной выплеснули и ребенка, лишив граждан сравнительно дешевого и безопасного способа приобретения жилья. По мнению авторов доклада, возвращение в легальное поле данной формы жилищного строительства, предоставление органам региональной власти и местного самоуправления права учреждать и выступать в качестве членов жилищно-строительных кооперативов для строительства жилья очередникам и другим льготным категориям граждан будет способствовать повышению доступности жилья для граждан со средними доходами, не имеющих возможности приобрести жилое помещение на рыночных условиях за счет собственных и заемных средств. В России накопительная кооперация реализуется на основе 3 федеральных зако-



нов: потребительские общества на основании ФЗ от 19.06.1992 № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в РФ» (ПК); накопительные кооперативы на основе ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (ЖНК) от 30.12.2004 № 215-ФЗ и потребительские кооперативы на основе ФЗ от 7 августа 2001 года № 117 «О кредитных потребительских кооперативах граждан» (КПКГ).

В России насчитывается около 3 тыс. потребительских обществ, объединяющих 3,8 миллиона пайщиков, входящих в систему Центросоюза. В СРО КПК состоит 1 400 кредитных кооперативов, в которых состоят 1 млн россиян. По данным «Союза жилищных накопительных кооперативов» в России насчитывается 120 ЖНК. Международный кооперативный альянс включает в себя 192 национальных кооперативных союза из 76 стран. В настоящее время в мире насчитывается около 700 миллионов членов кооперативов. Затраты граждан на улучшение жилищных условий посредством членства в ЖСК и ПК могут быть меньше затрат на улучшение жилищных условий посредством приобретения жилья у коммерческих застройщиков в результате того, что ЖСК и ПК являются некоммерческими организациями, в отличие от коммерческих застройщиков целью ЖСК и ПК не является получение коммерческой прибыли. Такой подход позволит исполнить Поручение Президента РФ от 11.06.2016 г. № Пр-1138ГС (Пункт 6 в) по которому Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ по-

ручено принять комплекс мер, направленных на обеспечение развития различных форм кооперации для строительства жилья (Пункт 6 в), а полномочным представителям Президента РФ в федеральных округах обеспечить – контроль исполнения поручений (Пункт 8).

Имеющийся положительный опыт практического использования кооперативных схем приобретения жилья подтверждается и результатами анализа денежных средств, имеющихся у населения. Так, в 2018 году объем вкладов населения вырос до 32 трлн рублей (26 млрд в банках и 6 триллионов – облигации ОФЗ с доходностью 7–8%). Доля 30 крупнейших по объему вкладов населения банков – 88,2%, доля Сбербанка – 45,4%. По отчетам ЦБ, сейчас у населения находятся 8 трлн. наличных рублей. Указанные данные свидетельствуют о том, что вместе с банковским ипотечным кредитованием необходимо развивать накопительные схемы приобретения жилья. Это даст возможность ускорить проблему 60% желающих улучшить жилищные условия, учитывая при этом, что от 10 до 30% населения имеют средства на счетах и на руках, но не могут пройти андеррайтинг и получить кредит. Необходимо дополнительно развивать накопительные схемы приобретения жилья. Приобретение жилья через кооперативы с выдачей займов под 4% годовых в 3 раза дешевле, чем через банковскую ипотеку (под 12%).

По мнению авторов доклада, органы региональной власти и местного самоуправления должны иметь полномочия оказывать созданными с их участием ЖСК организационную и финансовую поддержку, в первую очередь, при обеспечении жильем очередников и других льготных категорий граждан. Кроме того, развитие жилищно-строительной кооперации минимизирует рыночный риск непродажи построенного жилья, обеспечивая баланс спроса и предложения жилья на локальных рынках.

Для развития жилищно-строительной кооперации необходимо:

1) развитие правовых основ деятельности жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), в которых паевые отношения сохраняются и после выплаты членами кооператива своих паев (член ЖСК не становится собственником жилого помещения) и потребительских кооперативов (ПК), в которых член ПК после выплаты пая становится собственником жилого помещения и возможна ипотека;

2) организационное содействие созданию и деятельности ЖСК и ПК со стороны органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления. При этом в определенных случаях должна быть предусмотрена возможность учреждения ЖСК органами публичной власти (например, доля очередников, иных льготных категорий, установленных региональным законодательством);

3) предоставление жилищно-строительным кооперативам, ПК и иным некоммерческим объединениям граждан на льготных условиях земельных участков для строительства;

4) разработка и утверждение за счёт средств соответствующих бюджетов документации по планировке, предоставление на льготных условиях типовой проектной документации строительства;

5) обеспечение ЖСК и ПК долгосрочного кредитования строительства, возврат которого будет обеспечиваться за счет оплаты паевых взносов в ЖСК и ПК (при поддержке государственных институтов развития);

6) субсидирование за счет бюджетов части затрат ЖСК и ПК или адресная поддержка целевых групп населения в рамках региональных, местных программ.

При этом должны быть предусмотрены меры по обеспечению финансовой устойчивости ЖСК и ПК, снижению рисков граждан, вкладывающих средства в строительство домов ЖСК и ПК, а также антиспекулятивные меры, ограничивающие возможность продажи жилья, построенного с использованием средств государственной или муниципальной поддержки.

IV. РАЗВИТИЕ СЕКТОРА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

1. Создание управленческой инфраструктуры и правовых оснований для реализации проекта «арендное жилье», в том числе:

- Разработка и принятие федерального проекта «Развитие арендного жилья».
- Создание Правительством РФ межведомственной рабочей группы для разработки системы мер по расширению сектора наемного жилья.
- Внесение изменений в действующее законодательство, предусматривающих совершенствование института социального найма, в частности, отказ от бессрочного льготного найма, увязка стоимости найма с уровнем доходов (за счет гибких жилищных субсидий, предоставляемых нанимателям в государственных и частных наемных домах, а также в частном секторе), запрет на приватизацию социального наемного жилья.
- Разработка и принятие Правительством РФ модельной региональной программы «обеспечения жильем граждан, имеющих невысокий уровень доходов, на условиях его сохранения в публичной собственности» (цит. подпункт «а» пункта 1 Перечня поручений Президента Российской Федерации № Пр-1382 от 17.07.2019), включающей в первую очередь строительные проекты создания региональных и муниципальных арендных жилых фондов социального использования.
- Введение персональной ответственности руководителей субъектов и муниципалитетов за исполнение программ строительства жилья для граждан с невысоким уровнем доходов.



2. Создание системы стимулов для строительства наемных домов на основе государственно-частного (муниципально-частного партнерства), в том числе:

- Строительство домов инвесторами под гарантии выкупа домов со стороны муниципалитета.
- Предоставление со стороны органов власти (муниципалитета, АО «ДОМ.РФ») бесплатных земельных участков, обеспеченных коммунальной и транспортной инфраструктурой.
- Создание условий для привлечения дополнительного финансирования для реализации проектов по строительству наемных домов (в том числе – использование для финансирования данных проектов средств пенсионных фондов, создание региональных фондов социальной аренды, выпуск специальных облигаций и т.п.).
- Внесение изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие проведение торгов органами госвласти и органами местного самоуправления, для того чтобы выбор инвесторов-застройщиков для социально значимых строительных проектов с мерами государственной поддержки осуществлялся исключительно по принципу «голландских аукционов», когда победителем аукциона является инвестор-застройщик, предложивший наиболее низкую конечную цену возводимого жилья («голландские аукционы»).
- Внедрение гибкой системы финансовой поддержки для реализации проектов по строительству наемного жилья (в том числе – воз-

возможность 100% субсидирования ставки по кредитам для компаний, возводящих наемные дома, введение налоговых льгот, в ряде случаев – софинансирования).

- Создание системы стимулов для работодателей, направленных на строительство наемного жилья, не подлежащего приватизации.
- Активное использование типовых проектов для строительства наемного жилья в субъектах РФ.
- Разработка и реализация региональных программ строительства арендного жилья в регионах ДФО, СКФО, софинансируемых на конкурсной основе из федерального бюджета.

Расчеты экспертов ОПРФ показывают, что комплекс предложенных мер поможет снизить стоимость квадратного метра во вновь возводимом жилье в 2 раза.

3. Расширение возможностей найма за счет частного сектора:

- Предусмотреть снижение налога на недвижимость для владельцев недвижимости, сдаваемой в долгосрочный наём.
- Ввести в действующее законодательство требования к договору аренды в «частном секторе» для защиты прав нанимателей, в том числе защиты от прекращения договора аренды по желанию наймодателя.
- Предусмотреть возможность предоставления малообеспеченным гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, субсидий для компенсации расходов на аренду жилых помещений.
- Предусмотреть в межбюджетных трансфертах передачу муниципалитетам финансовых средств для найма жилья у собственников – частных лиц для создания маневренного жилищного фонда.

Наем органами государственной власти и местного самоуправления объектов жилого фонда, принадлежащих собственникам-гражданам для предоставления в поднаем жилья нуждающимся зачастую является единственной возможностью дать крышу над головой и обеспечить безопасность социально незащищенных граждан:

- бездомных и без регистрации семей с детьми, включая многодетные семьи;
- потерявших жилье по суду либо в результате незаконных выселений из единственного жилья с утратой регистрации по месту жительства (за долги, из общежитий и т. п.);
- утративших жилье в результате чрезвычайных ситуаций или мошеннических действий;
- страдающих от домашнего насилия и проч.

Особенно эта возможность нужна гражданам, проживающим в муниципалитетах, где новое жилищное строительство фактически отсутствует.

V. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И РАСШИРЕНИЕ СИСТЕМЫ МЕР ПОДДЕРЖКИ

По данным портала «Единый реестр застройщиков» на декабрь 2019 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Российской Федерации составила 45,4%, что на 7,9% меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года. Ввод ИЖС впервые составил соответственно 54,6%. Данные Росстата также подтверждают эту тенденцию. Рост строительства МКД в 2019 году по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 3,2%, тогда как рост ИЖС – 15,4%. При этом не совсем понятно, является ли данный эффект результатом «строительного бума» в секторе ИЖС или результатом «дачной амнистии», по которой регистрируется жилье, построенное в предыдущие периоды. Как бы то ни было, всем очевидно, что в России существует серьезный потенциал удовлетворения жилищных потребностей за счет строительства индивидуального жилья, который при благоприятных условиях станет важнейшим инструментом обеспечения жильем граждан.

При правильной организации и поддержке индивидуальное жилищное строительство способно стать той «палочкой-выручалочкой», которая позволит обеспечить показатели национального проекта в пригородах крупных и средних городов, в малых и моногородах, а также в малонаселенных аграрных и депрессивных регионах, где практически не развито многоэтажное индустриальное домостроение. При этом проекты по развитию ИЖС решают целый ряд задач: закрепление граждан в городских и сельских поселениях, в малых городах, обеспечение условий для создания больших семей, развитие любви к работе на земле – для подрастающего поколения, условий для активного и творческого долголетия – для пожилых, создание дополнительных возможностей для обеспечения семей продуктами питания из личных подсобных хозяйств. Последнее одинаково важно как для семей с низкими доходами, стремящихся к экономии, так и для семей среднего достатка, озабоченных проблемами здорового питания. ИЖС является локомотивом строительной отрасли в связи с короткими инвестициями, небольшими сроками строительства, возможностью использования индустриальных энергоэффективных технологий, применением мобильных строительных бригад, а самое главное, что в ИЖС практически нет обманутых дольщиков. Даже в случае недостроения земельный участок с незавершенным строением оформляется в собственность семьи и они могут с помощью родственников или соседей его спокойно достроить. Взаимопомощь всегда была российской традицией, особенно в сельской местности.



1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МЕРЫ

1.1. Признание ИЖС как приоритетного направления развития жилищной сферы в Российской Федерации с внесением изменений в «Стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года» и в проект «Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации на период до 2030 года».

1.2. Внесение целевых показателей развития ИЖС в Национальный проект «Жилье и городская среда», в том числе показателей для оценки доступности заёмных средств для граждан – застройщиков индивидуальных жилых домов (в России – в целом, в субъектах Российской Федерации и в моногородах – в частности).

1.3. Принятие Федеральной программы развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации.

1.4. Принятие региональных и муниципальных программ содействия индивидуальному жилищному строительству.

1.5. Осуществление за счёт федерального бюджета софинансирования лучших региональных и муниципальных программ содействия ИЖС.

1.6. Создание на федеральном, региональном и муниципальном уровнях проектных офисов НОМС (центров компетенций) по организации оказания индивидуальным застройщикам полного комплекса инженеринговых, правовых, консалтинговых и других услуг для организации использования эффективных и инновационных технологий строительства индивидуальных жилых домов.

1.7. Включение в проект разрабатываемой федеральной программы развития ИЖС мер по оказанию государственной поддержки работодателям (в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства и сельхозтоваропроизводителям), реализующим программы содействия членам трудовых коллективов в осуществлении ими ИЖС. В связи с вступлением в силу с 1 января 2019 года Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым на земельных участках, предназначенных для садоводства, может осуществляться индивидуальное жилищное строительство, представляется необходимым разработать федеральную программу содействия развитию гражданами садоводства, в рамках которой предусмотреть софинансирование за счёт средств федерального бюджета лучших региональных и муниципальных программ развития гражданами садоводства, а также меры государственной поддержки садовых товариществ в части обеспечения подключения их к инженерным сетям, а также строительства и ремонта дорог.

1.8. Рассмотреть возможность установления приоритета для приобретения за счет средств бюджетов всех уровней индивидуальных жилых домов, выдачи субсидий на индивидуальное жилищное строительство при реализации национальных проектов, государственных, федеральных и региональных программ, в которых предусмотрены меры государственной поддержки для улучшения жилищных условий россиян, в том числе при предоставлении жилья детям-сиротам, иным социально незащищенным категориям граждан, при переселении из аварийного жилья, а также с территорий, подработанных горными предприятиями, при предоставлении субсидий для приобретения жилья военнослужащим, педагогам и медработникам.

1.9. Индивидуальное жилищное строительство следует рассматривать как инструмент обеспечения экономического роста и оздоровления регионов Северного Кавказа, Крайнего Севера и Дальнего Востока, а также пригородов городов, моногородов, малых городов и сельских территорий. Меры господдержки ИЖС и развития ЛПХ на приусадебных земельных участках также предлагается включить в соответствующие государственные, федеральные целевые и региональные программы, направленные на развитие данных территорий.

1.10. Предоставлять малообеспеченным гражданам финансовую помощь на цели индивидуального жилищного строительства, газификации, капитального ремонта и утепления жилья в рамках социальных контрактов, предусмотренных статьей 8.1 Федерального закона от 17 июля 1999 года № 178-ФЗ «О государственной социальной помощи» и заключаемых органами социального обеспечения.

2. ДОСТУПНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИЖС

По итогам опросов, проведенных ОПРФ среди жителей Северо-Кавказского федерального округа, Дальневосточного федерального округа и Центрального федерального округа, по итогам экспертных обсуждений в этих федеральных округах, одними из значимых препятствий для развития ИЖС признаны дефицит земельных участков – в целом, а их обеспечение инженерной инфраструктурой – в частности.

ОПРФ предлагает систему мер, направленную на увеличение доступности для граждан земельных участков для ИЖС:

2.1. Реализация органами государственной власти и местного самоуправления мероприятий по повышению уровня информированности граждан, обладающих преимущественным правом на бесплатное и/или льготное (без проведения торгов) получение/приобретение земельных участков под ИЖС о порядке реализации этих прав, о местах расположения этих земельных участков, привлечение к этой информационно-разъяснительной работе членов общественных палат и советов, иных гражданских активистов¹.

2.2. Создание на федеральном портале ЕСИА «Госуслуги» суперсервиса «Свой Дом», с помощью которого россиянам будет обеспечен доступ к информации обо всех земельных участках под ИЖС, которые можно получить безвозмездно или за плату у федеральных, региональных и муниципальных органов власти, а также доступ к сведениям о предстоящих торгах). Суперсервис должен предоставить индивидуальным застройщикам возможность приобрести (получить) земельные участки для ИЖС, зарегистрировать право собственности, получить технические условия и заключить договоры на организацию подключения к инженерным сетям и на поставку ЖКУ, направить заявки в банки-кредиторы, ознакомиться с лучшими типовыми проектами строительства индивидуальных жилых домов, с предложениями подрядчиков и поставщиков стройматериалов, найти единомышленников для обмена опытом и совместного строительства жилых домов на соседних земельных участках, ознакомиться с информацией о фактической и планируемой доступности объектов социальной инфраструктуры для проживающих в индивидуальных жилых домах, которые могут быть построены на данных земельных участках.

2.3. Предоставление из федерального и региональных бюджетов целевых субсидий социально незащищенным категориям граждан для приобретения ими земельных участков для ИЖС и (или) для начала ведения строительных работ на арендованных земельных участках.

¹ Несмотря на принимаемые государством меры по обеспечению доступности земельных участков для ИЖС, сведения о всех возможных к получению и приобретению земельных участков для ИЖС не оцениваются экспертами и респондентами ОПРФ как простые к получению и анализу потенциальными индивидуальными застройщиками на предмет пригодности для ИЖС.

3. ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ДЛЯ ГРАЖДАН КРЕДИТОВ (ЗАЙМОВ) НА ЦЕЛИ ИЖС

Опросы и экспертные обсуждения в регионах России, проведенные Общественной палатой РФ, свидетельствуют о том, что в настоящее время получить долгосрочный целевой кредит (заем) на строительство частного дома для большинства граждан практически невозможно. Это обусловлено целым рядом причин:

- задача по обеспечению доступности заемных средств для индивидуальных застройщиков – в целом, а в малых городах, городских и сельских поселениях – в частности, по мнению экспертов, не относится к приоритетным задачам Центрального Банка Российской Федерации;

- в кредитных организациях отсутствуют специалисты, способные контролировать целевое использование кредитов, предоставленных гражданам для ИЖС, консультировать индивидуальных застройщиков;

- централизация управления в банковской системе, по мнению экспертов, привела к тому, что зачастую в регионах функционируют операционные офисы, ограничение и кадровое обеспечение которых не позволяет принимать решения о выдаче кредитов на цели ИЖС, контролировать их целевое использование;

- недостаток залогового имущества у индивидуальных застройщиков для предоставления залога данного имущества кредиторам в качестве обеспечения по вновь получаемым кредитам (займам) под ИЖС.

Для изменения ситуации ОПРФ рекомендует следующую систему мер:

3.1. Ускорить принятие Постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ. РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)» (по состоянию на 30.08.2019) (подготовлен Минсельхозом России).

3.2. Принять меры для получения льготных кредитов на цели ИЖС, предусмотренных данным проектом Постановления, преимущественно жителями удаленных от столиц и региональных центров территорий, для чего внести необходимые изменения в проект Постановления.

3.3. Распространить право на получение льготных жилищных (ипотечных) кредитов на условиях, предусмотренных в проекте Постановления, указанного в пункте 3.1, на жителей моногородов, а также на жителей всех значительно удаленных от региональных центров городов и городских поселений.

3.4. Ввести для кредитных организаций – получателей субсидий из федерального бюджета на возмещение недополученных доходов по выданным ипотечным кредитам, получателей иных мер финансовой поддержки за счет средств бюджета требования по обязательной доле



совокупной суммы кредитов на ИЖС в кредитном портфеле потребительских и ипотечных кредитов.

3.5. Обязать кредитные организации – получатели субсидий и иной финансовой помощи из федерального бюджета обеспечить региональную диверсификацию жилищных кредитов и предоставлять их в том числе в населенных пунктах, значительно удалённых от региональных центров.

3.6. Создать систему мер, стимулирующих кредитные организации на консультационное сопровождение заёмщиков на всех этапах строительства частных домов, контролировать целевое использование полученных заемных средств, включив данное условие как обязательное требование к кредитным договорам банков с заемщиками, процентная ставка по которым субсидируется из федерального бюджета².

3.7. Расширение Банком России мер, стимулирующих кредитные организации осуществлять контроль за целевым использованием кредитов на ИЖС, так как является недостаточной применяемая в настоящее время санкция, в соответствии с которой ссуды, направленные не по целевому назначению, классифицируются в более низкую категорию качества, чем категория качества, определенная на основании общих подходов, что является основанием для формирования повышенных резервов.

² Право оказания консультационных услуг предоставлено банкам пунктом 7 статьи 5 ФЗ «О банках и банковской деятельности».

3.8. Расширение Банком России мер по стимулированию финансирования банками ИЖС за счет нормативного регулирования резервов, учитывая недостаточность или отсутствие залогов недвижимости в необходимой сумме у заемщиков, получивших жилищные кредиты на цели ИЖС без ипотеки (либо с ипотекой прав только на земельные участки). Принятые Банком России меры стимулируют не финансирование ИЖС, а финансирование приобретения готового жилья в крупных городах (цена которого для сокращения требований по размеру резерва должна быть больше суммы займа); готовое жилье имеется в избыточном количестве преимущественно в крупных городах, где находятся также основные ипотечные кредиторы, это жилье может быть сразу же предоставлено в залог (в ипотеку) банку – кредитору³.

3.9. Расширение Банком России мер по стимулированию финансирования ИЖС за счет нормативного регулирования капитала. Принятые Банком России меры преимущественно стимулируют финансирование приобретения в ипотеку квартир в крупных городах, не стимулируют финансирование ИЖС, предоставление жилищных кредитов для осуществления которого осуществляется без ипотеки жилья ввиду отсутствия оконченных строительством объектов индивидуальных жилых домов на момент получения кредитов⁴.

3.10. Создание государственной системы гарантийных фондов (федерального и региональных), предоставляющих поручительства кредитным организациям за граждан-заемщиков, получающих целевые кредиты для финансирования индивидуального жилищного строительства (по аналогии или на базе успешно функционирующей государственной системы гарантийных фондов для облегчения доступа к кредитным ресурсам субъектов малого и среднего бизнеса).

3 Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П предусматривает следующее: право классификации военной ипотеки в I категорию качества с 0% резерва; снижение минимального размера резерва для портфелей ипотечных ссуд до 0,2%; возможность корректировки создаваемых банками резервов на стоимость предоставленного обеспечения I категории качества в виде залога недвижимости по ипотечным жилищным кредитам, выданным с учетом установленных АО «ДОМ.РФ» требований, при соблюдении соотношения величины основного долга по ссуде и справедливой стоимости залога (ITV) недвижимого имущества не более 70%; возможность корректировки создаваемых банками резервов на стоимость обеспечения II категории качества в виде поручительств АО «ДОМ.РФ» по принятым в обеспечение закладным; кредитным организациям предоставлено право на принятие решения (общего решения) о неухудшении качества обслуживания долга по ссудам, предоставленным заемщикам – физическим лицам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации и воспользовавшимся правом «ипотечных каникул», предусматривающих приостановление либо уменьшение размера платежей по ипотечному кредиту (займу). Кроме того, для целей расчета нормативов достаточности капитала банков предусмотрен коэффициент риска в размере 20% по вложениям в рублевые облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные рублевыми гарантиями (поручительством) единого института развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ»), а также на номинированные и фондируемые в рублях.

4 В рамках Инструкции Банка России от 28.06.2017 № 180-И «Об обязательных нормативах банков» в целях стимулирования ипотечного кредитования для расчета обязательных нормативов установлены пониженные (0% (военная ипотека), 35%, 50% и 70%) коэффициенты риска к ипотеке, дифференцированной по степени надежности.

3.11. Расширение Банком России мер по стимулированию финансирования ИЖС посредством смягчения требований по достаточности капитала и по оценке рисков возможных потерь по займам и кредитам, предоставляемым индивидуальным застройщикам как под поручительства вышеуказанных гарантийных фондов.

3.12. Внести изменения в ФЗ от 3 июля 2019 г. N 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния» и в Постановление Правительства РФ от 7 сентября 2019 г. № 1170 «Об утверждении Правил предоставления субсидий акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов и затрат в связи с реализацией мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и Положения о реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)», предусматривающие предоставление мер государственной поддержки многодетным семьям, заключившим кредитный договор (договор займа) на строительство индивидуального жилого дома (ИЖД) без ипотеки (по причине отсутствия предмета ипотеки до окончания строительства), либо на завершение строительства ИЖД.

3.13. АО «ДОМ.РФ» – сократить требования к качеству индивидуальных жилых домов как к предмету залога для обеспечения большого объема рефинансирования кредитов на цели ИЖС.

3.14. Банку России и АО «ДОМ.РФ» – организовать рефинансирование жилищных кредитов под залог прав на земельные участки, на которых осуществляется ИЖС.

3.15. Банку России, Минстрою РФ, Минэкономразвития РФ, АО «ДОМ.РФ» совместно с органами региональной власти и местного самоуправления обеспечить развитие региональной системы кредитных кооперативов, основным видом деятельности которых будет являться предоставление займов гражданам на цели ИЖС и благоустройство жилья.

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИЖС ИНЖЕНЕРНОЙ, ДОРОЖНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

Одним из факторов, сдерживающих развитие ИЖС, являются значительные затраты на подключение частных домов к инженерным сетям. В частности, по данным, приводимым участниками форума «Сообщество», проводимого ОПРФ во всех федеральных округах, затраты на газификацию жилья, в том числе на подключение к сетям низкого давления до границы принадлежащего застройщику земельного участка и от границы земельного участка до дома (котельной), могут в некоторых регионах превышать 1 миллион рублей, а сроки выполнения работ

и согласований зачастую вызывают нарекания потребителей. Также существенными проблемами является отсутствие дорог и социальных объектов, удовлетворительно транспортного сообщения в местах выделения земельных участков.

В связи с этим предлагается:

4.1. Внедрение стандарта комплексного развития территорий под ИЖС как обязательного для субъектов РФ.

4.2. Расширение мер государственной (региональной) и муниципальной поддержки социально незащищенных категорий граждан, направленных на решение вопросов газификации, электрификации и водоснабжения индивидуальных жилых домов, и законодательного закрепления расчета размера платы за строительными-монтажные работы, проводимые в целях подключения частных домов к сетям низкого давления и (или) стандартизированных тарифных ставок, определяющих ее величину⁵.

4.3. Поручить ФАС России осуществлять мониторинг и контроль за соблюдением антимонопольных и иных норм при оказании гражданам услуг по подключению индивидуальных жилых домов к инженерным сетям.

4.4. Рекомендовать руководителям субъектов Российской Федерации и ресурсоснабжающих организаций рассмотреть возможность использования института регуляторных контрактов для использования средств ресурсоснабжающих компаний на цели обеспечения инженерной инфраструктурой населенных пунктов, в которых активно осуществляется индивидуальное жилищное строительство.

4.5. Софинансировать за счет средств федерального бюджета расходы региональных и местных бюджетов на финансирование мероприятий, реализуемых в рамках инициативного бюджетирования, предусматривающих привлечение частных средств граждан – собственников частных домов и членов садоводческих товариществ для строительства дорог к местам массового ИЖС, к территориям садоводческих товариществ.

4.6. Минстрою РФ – оценить востребованность и применимость автономного тепло-, водо-, электрообеспечения территорий массового ИЖС, реализовывать мероприятия для разработки и внедрения необходимых новых инженерных решений в этом направлении, совместно с заинтересованными федеральными и региональными органами власти определить порядок предоставления гражданам услуг организациями, эксплуатирующими источники автономного обеспечения ресурсами, порядок расчёта тарифов оплаты за оказываемые услуги, определить порядок и условия субсидирования расходов граждан, ресурсоснабжающих организаций, создающих и использующих автономные источники коммунальных ресурсов.

5 Органы власти не имеют возможность увеличивать (индексировать) расходные обязательства региональных бюджетов по этим статьям, исходя из запрета Минфина РФ.

5. ИНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИЖС

5.1. Внедрение мер государственной поддержки развития местной промышленности строительных материалов, малого и среднего бизнеса в этом виде деятельности. Негативное влияние на себестоимость строительства оказывает неразвитость промышленности по производству строительных материалов. Вместе с тем, многие регионы обладают необходимой сырьевой базой для развития собственного производства строительных материалов.

5.2. Организовать постоянно действующую систему мониторинга лучших практик внедрения в ИЖС в субъектах РФ, современных проектных решений, включая себестоимость строительства индивидуальных жилых домов разных типов, с публикацией результатов мониторинга на общедоступных ресурсах в телекоммуникационной сети Интернет.

5.3. Минстрою РФ и Минобрнауки РФ – обеспечить изучение и использование современных технологий в строительстве индивидуальных домов, в том числе энергосберегающих, иных мероприятий по снижению себестоимости ИЖС и использованию локальных инновационных источников газо-, тепло- и водоснабжения.

VI. РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТРУМЕНТА РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Развитие застроенных территорий (РЗТ) является важнейшим условием создания благоприятной городской среды и дополнительным инструментом для обеспечения нуждающихся граждан жильем за счет средств инвесторов, а также депрессивных городских территорий.

Совершенствование инструмента РЗТ требует решения целого ряда задач.

1.1. Введение обязательного технического учета жилого фонда как обязанности местных и региональных органов власти. Принятие на местном уровне жилищных стратегий, увязывающих программы предоставления жилья нуждающимся, программы капитального ремонта и переселения из аварийного жилья.

1.2. Установление четких критериев деградации территории, принципы и основания необходимости реновации территории, уточнение оснований и механизмов реализации программ по развитию застроенных территорий.

1.3. Установление требования об обследовании территории и разработке концепции градостроительных преобразований с экономическим обоснованием.

1.4. Установление требований по использованию различных форм общественных обсуждений для обеспечения общественной поддержки преобразования территорий.

1.5. Установление требования о поддержке проекта большинством граждан – собственников жилья (мажоритарный принцип), применение принудительных мер только в отношении недвижимости меньшинства собственников.

1.6. Установление различных форм гарантий имущественных и жилищных прав (на выбор собственников).

1.7. Расширение оснований для деприватизации жилого фонда (в том числе в случаях большой задолженности платы за жилищно-коммунальные ресурсы). Это позволит осуществлять на территории муниципалитетов «управляемое сжатие», ликвидируя малонаселенные и дорогие в содержании дома, получать муниципалитету дополнительный жилищный фонд для обеспечения жилищных прав нуждающихся.

VII. ПРОЧИЕ ИНСТРУМЕНТЫ

Внесение изменений и дополнений в проект «Стратегии развития строительной отрасли России до 2030 года», с учетом инновационных потребностей обсуждаемого проекта «Жилье и городская среда». Потребность перевода экономики страны на инновационный путь развития, потребность создания реальной инновационной экономики, о чем неоднократно говорил Президент России В.В. Путин, пока не нашла реального отражения в предлагаемых документах. В первую очередь необходимо использовать инновационные решения и энергосберегающие технологии, существенно снижающие стоимость эксплуатации зданий и сооружений в процессе их жизненного цикла. Основанием для этого являются Статья 32, 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2015 г № 1480, существенно расширяющее случаи заключения контракта жизненного цикла, и Методические материалы по применению оценки стоимости жизненного цикла продукции при подготовке к закупке инновационной, высокотехнологичной продукции (Письмо Минэкономразвития России от 28.12.2017 № 38141-ОФ/Д01).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОПРФ считает, что проведение эффективной жилищной политики и успешная реализация национального проекта «Жилье и городская среда» возможны только в случае комплексного подхода, использования всех предложенных в данном докладе методов и инструментов. Только такой механизм позволит обеспечить реальный прорыв на таком социально значимом направлении, как обеспечение граждан жильем.

Несмотря на то, что данный доклад стал результатом целой серии обсуждений и дискуссий, проходивших как в стенах ОПРФ, так и в регионах, в рамках форумов «Сообщество», авторы доклада не претендуют на знание истины в последней инстанции. Данный доклад – это скорее повод и приглашение начать широкомасштабное обсуждение проблемы с участием представителей региональных и федеральных органов власти. Мы надеемся, что в итоге такой дискуссии родится новая жилищная политика Российской Федерации, которая даст возможность подтвердить мысль, изложенную в Конституции РФ: «Право на жилье есть у каждого!».



ДЛЯ ЗАМЕТОК

A series of horizontal blue lines for writing notes, arranged in a regular grid pattern across the page.

ПРОШЕ

ДЛЯ ЗАМЕТОК

A page of lined paper for notes. The page features 20 horizontal blue lines. A large, light gray watermark is overlaid diagonally across the page, reading "ПРОШЕ" in a stylized font.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

A series of horizontal blue lines for writing notes. A large, faint watermark reading "ПРОШЕ" is diagonally across the page.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

A page of lined paper for notes. The page features 20 horizontal blue lines. A large, light gray watermark reading "ПРОШЕ" is oriented vertically across the page. The word "ПРОШЕ" is composed of the Cyrillic letters П, Р, О, Ш, Е.