

Арендное жилье

(предложения по созданию арендного
жилья в РФ)

Основания разработки

С целью выполнения п.2д Указа Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 « О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» («Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации: ... д) до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.»)

Участники процесса



Финансовые институты

Инвестор (кредитор):

•Привлечение финансовых средств в строительство или покупку жилого объекта, выдача кредита

•Заключение договора «Инвестор – Агент», определяющего основные характеристики проекта (стоимость, сроки, ограничения)

•Мониторинг исполнения договора

Примечание: Инвестором (кредитором) может быть как коммерческая организация, так и государство. В этом случае государство, в порядке ГЧП, может участвовать в проекте, в т.ч. путем выделения земельного участка под строительство, обеспечения коммуникациями и т.д.

Так же инвесторы (кредиторы) могут накладывать обременения на реализацию проекта (например, заселять определенные категории граждан на условиях долгосрочной аренды). Инвестором в дальнейшем может выступать и Агент.

Федеральный агент

Функции Агента:

Жилье:

- *Приобретение жилых объектов в собственность*
- *Ведение реестра жилых объектов в регионах*
- *Контроль поступления жилых объектов*

Финансы:

- *Расчет стоимости и оценка эффективности проекта*
- *Расчеты с Инвесторами (графики, сроки, платежи)*
- *Контроль заселения (в том числе, если определены доли инвесторов)*
- *Учет поступления платежей от деятельности Операторов*
- *Контроль исполнения обязательств по договорам («Инвестор – Агент», «Агент – Оператор»)*
- *Финансовый контроллинг*

Планирование, мониторинг и аудит:

- *Стратегическое и оперативное планирование*
- *Маркетинговый анализ*
- *Аналитика (отчеты, справки, прогнозы)*
- *Аудит функционирования системы в целом*

Региональный оператор*

Функции Оператора:

Совместно с органом исполнительной власти субъекта РФ:

- *Определение потребности региона в жилье*
- *Определение категорий граждан для заселения*
- *Учет поступления жилых объектов*

Самостоятельно:

- *Подготовка предложений по строительству или приобретению жилья в регионе*
- *Контроль заселения (в том числе, если определены доли инвесторов)*
- *Заключение , ведение и мониторинг исполнения договоров с жителями*
- *Учет поступления платежей от жителей*
- *Расчеты с Агентом (графики, сроки, платежи)*
- *Контроль исполнения обязательств по договорам «Оператор – житель» (графики, сроки, платежи)*
- *Юридическое сопровождение договоров и претензионно-исковая работа*
- *Ведение электронного архива документов*
- *Обмен данными с Агентом, формирование отчетности по исполнению договоров «Агент – Оператор»*

*Создается при участии органа исполнительной власти субъекта РФ или определяется на конкурсной основе при условии соответствия принятым стандартам

Отраслевые органы исполнительной власти субъекта РФ

Функции отраслевых органов исполнительной власти субъекта РФ:

- *Информирование и подбор очередников и иных категорий граждан для заселения в жилые помещения*
- *Формирование региональных программ, предусматривающих компенсации (субсидии) из бюджета определенным категориям граждан за наем жилья*
- *Определение земельных участков под застройку жилыми домами (комплексами)*
- *Определение готовых жилых зданий под программу*
- *Участие в строительстве инженерии и инфраструктуры для жилых комплексов в порядке ГЧП*
- *Предоставление местных налоговых льгот участникам процесса*

Категории потребителей

От социальной составляющей:

- *Очередники, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий*
- *Многодетные и остро нуждающиеся семьи*
- *Граждане, подпадающие под действие федеральных и региональных программ, предусматривающих компенсации за наем (аренду) жилья*
- *Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, - сотрудники ГУВД, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, Минобороны и т.д. (так называемый ведомственный учет)*
- *Государственные (муниципальные) служащие, нуждающиеся в улучшении жилищных условий*
- *Молодые семьи, семьи молодых специалистов*

От бизнес составляющей:

- *Сотрудники промышленных предприятий и коммерческих организаций, нуждающиеся в улучшении жилищных условий*
- *Приглашенные специалисты*
- *Привлеченные рабочие из других регионов РФ*

Ожидаемые результаты

- *Привлечение регионом внебюджетных инвестиций в создание рынка арендного жилья*
- *Увеличение доли семей, имеющих возможность улучшить жилищные условия в соответствии со стандартами обеспечения жилыми помещениями, в том числе с использованием программ государственной и региональной поддержки*
- *Выполнение регионом обязательств по обеспечению жильем различных категорий граждан, в том числе многодетных и молодых семей*
- *Увеличение объемов строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов*
- *Увеличение доли арендного жилья в общей структуре жилищного фонда*
- *Легализация рынка найма жилых помещений*
- *Создание условий для цивилизованной трудовой миграции.*