

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>АННОТАЦИЯ</b> .....	2
<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	6
<b>1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПРИЗНАНИЕ НУЖДАЕМОСТИ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, АНАЛИЗ МЕР СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ</b> .....	7
1.1 Регламенты по предоставлению жилья на уровне субъектов РФ. Программа Социальной поддержки отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере .....	7
1.2 Регламентация предоставления жилья сиротам на федеральном уровне	9
1.3 Документы, необходимые для решения жилищного вопроса .....	11
Вывод по первой главе .....	12
<b>2 АНАЛИЗ АКТУАЛЬНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА ПУТЕМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛЬЯ НА ОСНОВЕ ПРИЗНАНИЯ НУЖДАЕМОСТИ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ. ФАКТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЕМ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ПЕНЗЫ И ОБЛАСТИ</b> .....	13
Вывод по второй главе.....	24
<b>3 ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	25
3.1 Правовые основы инвестиционно-строительной деятельности и ее участники. Характеристика изменений законодательства.....	25
Вывод по третьей главе .....	35
<b>4 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ</b> .....	36
4.1 Содержание экономических отношений, складывающихся на рынке строительства жилья .....	39
4.2 Оценка соотношения динамики цен на первичное жилье с ценами на строительные материалы, технику, рабочих и себестоимостью строительства 1 кв.м жилья .....	42
4.3 Соотношение роста рентабельности застройщика и доли затрат на земельный участок .....	43
4.4 Прогнозирование развития рынка строительства жилья .....	46
4.5 Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России.....	51
Вывод по четвертой главе.....	63
<b>5 ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЛОВОГО КЛИМАТА В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ. АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК</b> .....	64
5.1 Обзор состояния делового климата в строительной отрасли в 2019 г ...	64

5.2 Динамика ввода жилья в целом по РФ. Изменение ставок ипотечного кредитования.....	68
5.3 Динамика ввода жилья в Пензенской области. Изменение ставок ипотечного кредитования.....	71
5.4 Пилотный опыт работы с эскроу-счетами в г.Пензе.....	77
Вывод по пятой главе. Предложения банков в период пандемии.....	78
<b>6 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРОГРАММ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛЬЯ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ .....</b>	<b>81</b>
6.1 Предоставление семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы» .....	81
6.2 Предоставление мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы» .....	88
6.3 Предоставление социальных выплат работникам муниципальных бюджетных, казенных и автономных учреждений города Пензы и работникам органов местного самоуправления города Пензы, замещающим должности, не являющимися должностями муниципальной службы города Пензы в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы» .....	95
6.4 Предоставление социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома в соответствии с условиями основного мероприятия «Обеспечение жильем молодых семей» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы» .....	99
6.5 Предоставление социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство жилого помещения в многоквартирном доме многодетным семьям, поставленным на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору	

социального найма в рамках Подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы»	102
<b>6.6 Предоставление социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство жилого помещения в многоквартирном доме гражданам, поставленным на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма в рамках Подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы»</b>	<b>105</b>
<b>6.7 Памятка для граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащих сносу</b>	<b>108</b>
<b>6.8 Обеспечение жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов</b>	<b>112</b>
<b>6.9 Предоставление жилых помещений детям-сиротам</b>	<b>114</b>
<b>6.10 Сельская ипотека часть федеральной программы "Комплексное развитие сельских территорий"</b>	<b>120</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	<b>125</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	<b>126</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>	<b>128</b>
<b>ХАРАКТЕРИСТИКА ПОСЛЕДНИХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ</b>	<b>128</b>
<b>ПОНЯТИЙНЫЙ АППАРАТ</b>	<b>128</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Невысокие доходы работников бюджетной сферы, молодых семей, молодых специалистов, работающих в сельской местности, многодетных семей, проживающих на территории Пензенской области, не позволяют им самостоятельно решить свою жилищную проблему.

При этом благосостояние указанных категорий граждан имеет большое значение для социально-экономического развития Пензенской области. Важно удержать ценных специалистов по месту их работы, создав им достойные условия для проживания. Государственная поддержка молодых семей будет способствовать стимулированию рождаемости, улучшению демографической ситуации.

Основным нормативным актом, регламентирующим жилищные правоотношения, является Жилищный кодекс.

Статья 57 ЖК РФ устанавливает порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Согласно п. 1 данной статьи жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет.

При этом п. 2 ст. 57 ЖК РФ устанавливает исключение из общего правила – категории лиц, которым жилые помещения по договорам социального найма должны предоставляться вне очереди.

# **1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПРИЗНАНИЕ НУЖДАЕМОСТИ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, АНАЛИЗ МЕР СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ**

## **1.1 Регламенты по предоставлению жилья на уровне субъектов РФ. Программа Социальной поддержки отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере**

Как правило, работники бюджетной сферы и молодые люди не могут получить доступ на рынок жилья без бюджетной поддержки. Даже имея достаточный уровень дохода для получения ипотечного жилищного кредита (займа), они не могут оплатить первоначальный взнос при получении кредита (займа).

Невысокие доходы работников бюджетной сферы, молодых семей, молодых специалистов, работающих в сельской местности, многодетных семей, проживающих на территории Пензенской области, не позволяют им самостоятельно решить свою жилищную проблему.

При этом благосостояние указанных категорий граждан имеет большое значение для социально-экономического развития Пензенской области. Важно удерживать ценных специалистов по месту их работы, создав им достойные условия для проживания. Государственная поддержка молодых семей будет способствовать стимулированию рождаемости, улучшению демографической ситуации.

Поддержка этих категорий граждан при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни для части населения Пензенской области. Возможность решения жилищной проблемы, в том числе с привлечением средств ипотечного жилищного кредита или займа, создаст стимул

к повышению качества трудовой деятельности, уровня квалификации в целях роста заработной платы. Более того, расширение финансовых возможностей указанных категорий жителей Пензенской области позволит создать условия для развития строительной отрасли региона.

Острота указанных проблем определяет целесообразность использования программно-целевого метода для их решения, поскольку они не могут быть решены в пределах одного финансового года и требуют значительных бюджетных расходов. В течение 5 лет их решение окажет существенное положительное влияние на социальное благополучие общества, общее экономическое развитие Пензенской области. Перечень подпрограмм:

- "Социальная поддержка молодых семей в жилищной сфере"
- "Обеспечение жильем молодых семей"
- "Дом для специалистов в сельской местности"
- "Государственная поддержка в улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы Пензенской области"
- "Социальная поддержка многодетных семей по улучшению жилищных условий"
- "Государственная поддержка при улучшении жилищных условий молодых учителей"
- "Жилье для детей-сирот"

Цель: Рост количества молодых семей, работников бюджетной сферы, многодетных семей, улучшивших жилищные условия; повышение уровня жизни граждан в городе; обеспечение жилыми помещениями детей-сирот.

Задача 1. Государственная поддержка при улучшении жилищных условий молодых семей.

Задача 2. Государственная поддержка при улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы Пензенской области.

Задача 3. Обеспечение жильем граждан, осуществляющих трудовую деятельность в сельских населенных пунктах.

Задача 4. Государственная поддержка при улучшении жилищных условий многодетных семей.

Задача 5. Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Согласно программе средства выделяются на безвозвратной основе в объеме 50-70% от расчетной стоимости жилья. **Расчетная стоимость жилья на 1 квартал 2020 года 36 096 руб. в Пензенской области.**

На основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ N 827/пр "О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2020 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2020 года" от 13.12.2019.

## **1.2 Регламентация предоставления жилья сиротам на федеральном уровне**

Основным нормативным актом, регламентирующим жилищные правоотношения, является Жилищный кодекс. Статья 57 ЖК РФ устанавливает порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Согласно п. 1 данной статьи жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет. При этом п. 2 ст. 57 ЖК РФ устанавливает исключение из общего правила – категории лиц, которым жилые помещения по договорам социального найма должны предоставляться вне очереди. Именно к данной категории относятся дети-сироты.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или

учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, должны обеспечиваться органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм.

Таким образом, федеральное законодательство, помимо внеочередного предоставления жилья детям-сиротам, определяет еще и минимальный размер предоставляемого жилого помещения (не ниже установленных социальных норм), а также то, на кого возлагается обязанность предоставления жилых помещений – на органы исполнительной власти по месту жительства.

Согласно ст. 34 ГК РФ органами опеки и попечительства являются органы исполнительной власти субъекта РФ. Аналогичные нормы предусмотрены Федеральным законом №48-ФЗ, а также ст. 121 СК РФ, определяющими, что вопросы организации и деятельности органов исполнительной власти субъекта РФ по осуществлению опеки и попечительства над детьми, оставшимися без попечения родителей, регулируются законами субъектов РФ, Семейным кодексом, Гражданским кодексом. При этом исходя из положений Федерального закона №131-ФЗ (с изменениями от 29.12.2017) органы местного самоуправления поселения имеют право на участие в осуществлении деятельности по опеке и попечительству.

В то же время расходы на предоставление жилья детям-сиротам частично финансируются за счет средств федерального бюджета. Правила предоставления субсидий из федерального бюджета в целях софинансирования расходов бюджетов субъектов РФ на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения утверждены Постановлением Правительства РФ от 21.03.2007 №167 (в ред. от 29.07.2017).

Субсидии перечисляются в бюджеты субъектов РФ на счета территориальных органов Федерального казначейства (ОФК), открытые для кассового обслуживания исполнения бюджетов субъектов РФ. При этом высший орган исполнительной власти субъекта РФ (местная администрация) вправе выбрать между получением указанных субсидий в порядке, предусматривающем учет этих средств на лицевых счетах, открытых получателям средств бюджетов субъектов РФ в территориальных ОФК (а в случае их передачи в местные бюджеты – на лицевых счетах, открытых получателям средств местных бюджетов в территориальных ОФК), или получением этих субсидий в порядке компенсации произведенных кассовых расходов.

Таким образом, федеральное законодательство возлагает обязанности по обеспечению детей-сирот жильем на органы исполнительной власти субъектов РФ, которые могут своими законами передать отдельные полномочия органам местного самоуправления, предоставляя при этом финансовые ресурсы на их выполнение. Из федерального бюджета предоставляются субсидии на обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, находящихся под опекой (попечительством), не имеющих закрепленного жилого помещения.

### **1.3 Документы, необходимые для решения жилищного вопроса**

**Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, признаются граждане:**

- не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

- являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи

собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы общей площади жилого помещения, установленной органом местного самоуправления (учетная норма площади жилого помещения в целях принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях -10 и менее кв.м. общей площади жилого помещения на одного человека);

- проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям.

### **Вывод по первой главе**

Для решения жилищного вопроса необходимо обратиться с заявлением в жилищный отдел по своему месту жительства и предоставить необходимые документы: - копию паспорта и иной документ, удостоверяющий личность и подтверждающий гражданство Российской Федерации; - документ (справка) о регистрации заявителя по месту жительства (или по месту временного пребывания): копия финансового лицевого счёта квартиры (копия технического паспорта – для лиц, проживающих в частном доме), выписка из домовой книги, справка о регистрации в общежитии или др.; - выписку из Единого Государственного Регистра Прав на недвижимое имущество из Управления федеральной регистрационной службы по Пензенской области о наличии либо отсутствии жилья на праве собственности; - справку из соответствующего структурного подразделения государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация» по месту регистрации места жительства заявителя о наличии либо отсутствии жилья на праве собственности; - копию свидетельства о рождении; - документы, подтверждающие, что в возрасте до 18 лет остались без попечения единственного или обоих родителей (свидетельство о смерти родителей, либо копию решения суда о лишении их родительских прав, ограничении их в родительских правах, признании родителей безвестно отсутствующими, недееспособными (ограниченно дееспособными) и т.д.

## **2 АНАЛИЗ АКТУАЛЬНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА ПУТЕМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛЬЯ НА ОСНОВЕ ПРИЗНАНИЯ НУЖДАЕМОСТИ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ. ФАКТИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЕМ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ПЕНЗЫ И ОБЛАСТИ**

На территории Пензенской области реализуются **13 направлений**, нацеленных на государственную поддержку различных категорий граждан в жилищной сфере, в том числе: молодых семей, многодетных семей, работников государственных бюджетных учреждений, специалистов, проживающих в сельской местности, детей-сирот, ветеранов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, ветеранов (членов семей погибших и (или) умерших ветеранов) Великой Отечественной войны, граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, участников программы «Жилье для российской семьи, вынужденным переселенцам, участникам ликвидации последствий аварий, чрезвычайных ситуаций, гражданам, выехавшим из районов Крайнего Севера

**4 жилищные программы** финансируются из федерального бюджета. **1 жилищная программа** финансируется на условиях софинансирования из бюджетов 3-х уровней (федерального, областного, местного бюджетов). **1 жилищная программа** реализуется на условиях софинансирования (за счет средств регионального бюджета и федерального бюджета). **7 жилищных программ** реализуются за счет средств регионального бюджета. Утверждены **10 административных регламентов** по реализации мероприятий жилищных программ на территории Пензенской области.

Минтруд Пензенской области принимает документы по следующим мероприятиям:

- предоставление единовременных выплат работникам государственных бюджетных, автономных, казенных учреждений Пензенской области;
- предоставление единовременных субсидий на улучшение жилищных условий государственным гражданским служащим Пензенской области;
- предоставление единовременных субсидий на приобретение жилого помещения лицам, замещающим государственные должности Пензенской области;
- компенсацию процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, ипотечным жилищным займам за счет средств бюджета Пензенской области участникам программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (с 01.01.2018 года мероприятие утратило силу).

#### **Итоги работы за 2020 год**

Всего в 2020 году такие сертификаты получают 111 семей города Пензы. Размер социальной выплаты в настоящее время составляет 328 тысяч рублей.

- Стать участником программы может семья, члены которой состоят в зарегистрированном браке, имеют российское гражданство и постоянно проживают на территории Пензенской области. Также основными критериями являются рождение первого ребенка в течение 12 месяцев после заключения брака и нуждаемость в жилом помещении. Кроме того, с этого года возраст каждого из супругов в момент подачи заявления не должен превышать 28 лет, - добавили в мэрии.

Получить социальную выплату можно путем подачи заявления и необходимых документов в течение трех лет после рождения в данной семье первого ребенка.

**Согласно вступившим с 1 января 2020** года новшествами, участники программы смогут направить жилищный сертификат на оплату процентной ставки по ипотечным (жилищным) кредитам (займам) на приобретение жилых помещений и жилых помещений с земельным участком на вторичном рынке жилья (кроме городов Пенза, Заречный, Кузнецк), обязательства по которым у молодых семей возникли после включения в список участников жилищной программы.

Напомним, что социальную выплату также можно реализовать на приобретение жилья у юридического лица, на строительство индивидуального жилого дома с подрядной организацией, либо на погашение кредита на первичном рынке, оплату паевых взносов жилищно-строительных кооперативов на первичном рынке, либо на уплату цены договора участия в долевом строительстве путем внесения средств на счет эскроу.

#### **Итоги работы за 2019 год**

С начала 2019 года 274 молодые семьи получили губернаторские жилищные сертификаты на общую сумму 89 млн 899 тыс. рублей. На эти цели из областного бюджета был выделен 1 млрд 398 тыс. рублей.

Данная мера поддержки реализуется в пензенском регионе с 2008 года. Сертификаты предоставляются молодым семьям, в которых родился первый ребенок в течение 12 месяцев после заключения брака, обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 10 кв. м. На протяжении 11 лет реализации программы 5 674 молодые семьи улучшили свои жилищные условия.

Размер выплаты по губернаторскому жилищному сертификату в 2019 году — 328 тыс. руб.

В рамках нацпроекта «Демография» к 2024 году более 3 000 молодых семей в регионе получат губернаторские сертификаты на приобретение (строительство) жилья за счет средств областного бюджета.

#### **Итоги работы за 2018 год**

На территории Пензенской области в рамках реализации федеральных и региональных жилищных программ по итогам 2018 года улучшили жилищные условия 1229 различных категорий граждан, из них: 749 молодых семей и 73 многодетные семьи обеспечено социальными выплатами на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения; 13 работникам государственных бюджетных (автономных, казенных) учреждений, 13 работникам государственной гражданской службы Пензенской области, 51 ветерану (членам погибших ветеранов) Великой Отечественной войны, 25 инвалидам и ветеранам боевых действий предоставлены единовременные выплаты на приобретение жилого помещения; 276 лицам из числа детей-сирот построено жилых помещений; 29 федеральным льготникам вручены жилищные сертификаты на приобретение жилого помещения.

Из бюджета разных уровней на реализацию региональных и федеральных жилищных программ направлено 1,9 млрд. рублей.

#### **Итоги работы за 2017 год**

В рамках реализации жилищных программ по итогам 2017 года улучшили свои жилищные условия 1552 гражданина Пензенской области, из них: 1010 молодых семей, 53 многодетные семьи, 12 работников бюджетной сферы, 54 участника программы «Жилье для российской семьи», 25 инвалидов и ветеранов боевых действий, 18 специалистов в сельской местности, 170 лиц из числа детей-сирот, 161 ветеран Великой Отечественной войны, 2 гражданина, уволенных с военной службы, 18 государственных гражданских служащих Пензенской области, 29 федеральных льготников.

Из бюджета разных уровней было освоено 2310,2 млн. рублей, что составляет 96 % от плана.

#### **Итоги работы за 2016 год**

На территории Пензенской области в рамках реализации федеральных и региональных жилищных программ за 2016 год обеспечены жильем 521 молодая семья, 12 работников бюджетной сферы, 345 ветеранов Великой Отечественной

войны, 15 многодетных семей, 309 лиц из числа детей-сирот, 26 инвалидов и ветеранов боевых действий, 1 гражданин, уволенный с военной службы, 11 граждан-участников федеральной программы «Жилье для российской семьи», 18 федеральных льготников.

Из бюджета разных уровней было освоено 1 630,9 млн. рублей, что составляет 99,3 % от плана (1642,3 млн. рублей).

#### **Итоги работы за 2015 год**

В 2015 году улучшили свои жилищные условия 1031 гражданин, из них: 323 молодые семьи, 25 работников бюджетной сферы, 408 ветеранов Великой Отечественной войны, 10 многодетных семей, 225 детей-сирот, 30 инвалидов и ветеранов боевых действий, 10 федеральных льготников.

Из бюджета разных уровней было освоено 1528,338 млн. рублей, что составляет 100 % от общего объема запланированных средств.

#### **Итоги работы за 2014 год**

В 2014 году было обеспечено жильем 1163 граждан, из них: 267 молодых семей, 20 многодетных семей, 387 граждан и детей-сирот, оставшихся без попечения родителей, 32 работника бюджетной сферы, 378 ветеранов Великой Отечественной войны, 29 инвалидов и ветеранов боевых действий, 11 федеральных льготников, 39 государственных гражданских служащих Пензенской области.

Из бюджета разных уровней было освоено 841,4 млн. рублей, что составляет 100 % от плана.

**Жилищная программа** – это одна из возможностей граждан получить поддержку от государства и стать обладателем собственной недвижимости. Жилищные программы представляют собой мероприятия, которые имеют одну цель – оказать помощь в улучшении условий жилья, независимо от субсидии.

Молодая семья является одним из участников этой программы. Для того чтобы получить жилье, необходимо выполнить требования, установленные законодательством Российской Федерации:

- постоянный доход;
- возраст каждого из супругов не превышает 28 лет;
- наличие минимум одного ребенка;
- семья, должна иметь статус нуждающейся, который официально подтверждается уполномоченными органами.
- один из супругов не является гражданином Российской Федерации;
- неполная семья, состоящая из одного молодого родителя, являющегося гражданином Российской Федерации.

Для участия в подпрограмме семья должна предоставить в орган местного самоуправления определенные документы:

1. копия паспорта (все страницы) и оригинал;
2. копия свидетельства рождения ребенка и оригинал;
3. копия о регистрации брака и оригинал;
4. выписка из домовой книги;
5. справку о составе семьи;
6. копия правоустанавливающих документов на жилое помещение;

Размер социальной выплаты составляет 35% от средней стоимости жилья для семьи, имеющей одного или более детей. Если во время участия в подпрограмме рождается еще один ребенок, то семья получает еще 5 %.

Полученную сумму можно направить на приобретение жилья, первоначальный взнос при получении ипотеки, строительство индивидуального дома.

Право на получение жилья имеют дети – сироты и дети, которые остались без попечения родителей. Жилье предоставляется при достижении 18 лет, а также при приобретении ими полной дееспособности до совершеннолетия.

Для того, чтобы воспользоваться данной программой, нужно обратиться в органы местного самоуправления с заявлением подтверждающим, что они являются сиротами.

Законные представители несовершеннолетних детей-сирот представляют заявление в течение 30 дней со дня достижения 14 лет.

Жилые помещения предоставляются сроком на 5 лет. В случае обстоятельств, может быть заключенный повторный договор на 5 лет.

По окончании действия договора, орган местного самоуправления должен заключить с данными лицами договор социального найма.



*Рисунок 1- Семьи, улучшившие жилищные условия*



*Рисунок 2-Дети – сироты, улучшившие жилищные условия*

Федеральная целевая программа по обеспечению жильем участников ликвидации аварии на ЧАЭС разработана на основе закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС».

Предусматривается обеспечение жильем:

- граждан, получивших или перенесших лучевую болезнь;
- инвалидов вследствие катастрофы;
- граждан, принимавших участие в работах по ликвидации последствий в пределах зоны отчуждения;
- семей граждан, погибших в результате катастрофы.

Основной целью является обеспечение жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий. В первую очередь необходимо обеспечить инвалидов и семей умерших инвалидов.

Законом Пензенской области «Об обеспечении жильем отдельных категорий ветеранов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на территории Пензенской области» решено обеспечить жильем отдельных категорий ветеранов:

- инвалиды ВОВ;
- лица, работавшие в период ВОВ на объектах противовоздушной обороны;
- лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда»;
- члены семьи погибших инвалидов и участников ВОВ.

Нуждающимися в жилых помещениях, признаются:

1. не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма;
2. обеспеченные общей площадью на одного человека, меньше нормы;
3. проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилья требованиям.



*Рисунок 3- Участники ликвидации аварии на ЧАЭС*



*Рисунок 4- Участники и инвалиды ВОВ*

Жилищные льготы также положены инвалидам боевых действий. Нуждающимся в улучшении жилищных условий, предоставляется бесплатное жилье в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Для этого необходимо выполнить условия:

1. нуждаемость в улучшении жилищных условий;
2. постановка на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;
3. предоставление документа, подтверждающего право на льготы



*Рисунок 5- Ветераны и инвалиды БД*

В рамках законодательства государство осуществляет мероприятия по предоставлению финансовой поддержки членам семей военнослужащих.

Денежная компенсация на проведение ремонта индивидуальных жилых домов предоставляется за счет средств федерального бюджета. Право на ее получение имеют:

- члены семей военнослужащих, погибших в период прохождения военной службы;
- члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших после увольнения с военной службы по достижению возраста;
- члены семей сотрудников органов внутренних дел РФ, погибших вследствие повреждения здоровья.



*Рисунок 6-Сведения о семьях участников и инвалидов ВОВ*

Согласно закону «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» инвалиды и семьи, имеющие детей – инвалидов обеспечиваются жильем в соответствии с законодательством. Критерии признания нуждающимися в получении жилья:

- размер жилой площади на каждого члена семьи ниже установленного;
- жилое помещение не соответствует санитарным требованиям;
- инвалид проживает в одной комнате с лицами, не состоящими с ним в родстве.



*Рисунок 7-Сведения об инвалидах 1,2,3 групп, улучшивших жилищные условия*

В настоящее время действуют программы улучшения жилищных условий многодетных семей. Чтобы получить возможность улучшить жилищные условия, многодетные родители должны встать на учет в органы местного самоуправления и проходить перерегистрацию. Участниками программы могут стать семьи, имеющие трех и более детей в возрасте до 18 лет.



*Рисунок 8-Сведения о многодетных семьях, улучшивших жилищные условия*



*Рисунок 9-Переселенцы из ветхого жилья*

### Вывод по второй главе

В разделах главы рассмотрен процесс обеспечения и поддержки отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Проведенный анализ показал, что процент выполнения запланированных обязательств по программам выполняется на 97-100%, что соответствует норме социальной эффективности, заложенной в программе.

## **3 ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **3.1 Правовые основы инвестиционно-строительной деятельности и ее участники. Характеристика изменений законодательства.**

В 2018 году в области законодательства, регулирующего отношения застройщиков с дольщиками, произошли достаточно серьезные изменения. С начала года вступили в силу поправки, принятые в рамках закона №304 (О внесении изменений в ФЗ-214 и еще ряд законодательных актов), однако механизм внедрения этих поправок в жизнь расписан не был, так что они носили, скорее, декларативный характер.

Новый закон в основном заимствовал структуру прежнего, данная редакция вступила в силу от 11.01.2018 г. В нем содержатся:

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе. Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

Статья 3.1. Раскрытие информации застройщиком. Статья 3.2. Требования к органам управления застройщика и его участникам

Статья 4. Договор участия в долевом строительстве. Статья 5. Цена договора

Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором. Статья 8. Передача объекта долевого строительства

Статья 9. Расторжение договора. Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору. Статья 11. Уступка прав требований по договору

Статья 12. Исполнение обязательств по договору

Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору

Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом

Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога

Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества

Статья 15.1, статья 15.2, статья 15.3. Утратили силу

Статья 15.4. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу

Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве

Статья 15.6. Страхование гражданской ответственности застройщика

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

Статья 17. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве

Статья 18. Использование денежных средств застройщиком

Статья 18.1. Условия использования денежных средств участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию

Статья 18.2. Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика

Статья 19. Проектная декларация

Статья 20. Информация о застройщике

Статья 21. Информация о проекте строительства

Статья 22. Утратила силу

Статья 23. Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Статья 23.1. Единый реестр застройщиков

Статья 23.2. Защита прав граждан - участников долевого строительства

Статья 23.3. Единая информационная система жилищного строительства

Статья 24. Утратила силу

Статья 25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона

***Рассмотрим новые видоизменения закона.***

Отныне специализированным застройщиком может быть только хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Уходят в прошлое такие застройщики, как некоммерческие, общественные организации, спортивные, музыкальные, учебные и научные учреждения.

Так как застройщик должен выполнять функцию строительства, и, согласно новым требованиям законодательства, иных функций осуществлять не может, данное правило представляется логически обоснованным.

Для застройщика, как было указано ранее в определении, обязательно наличие не менее чем 3-х летнего опыта работы на рынке строительства

многоквартирных домов (в качестве застройщика, технического заказчика или генподрядчика). Обязательно наличие разрешений на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв.м многоквартирных домов.

Это нововведение существенно затрудняет появление на рынке новых строительных компаний. Теперь организация вначале должна «показать себя», то есть приобрести определенный стаж и опыт работы, и уже потом получить право на привлечение денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов.

Новелла сократит и количество мелких строительных компаний, уже существующих, но «не дотягивающих» до указанных критериев.

Руководитель, главный бухгалтер и иные физические лица органов управления застройщика не должны иметь судимости по преступлениям в сфере экономической деятельности или против государственной власти, быть ранее (менее 3 лет назад) привлеченными к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица, быть несостоятельными (банкротами). Такие же требования относятся к бенефициарам застройщика.

В публикуемой на общее обозрение проектной декларации застройщик будет обязан указывать информацию о соответствии требованиям закона своих руководителей.

Отдельное внимание уделено повышенной информационной открытости застройщика. На своем официальном сайте застройщик будет обязан размещать в полном объеме промежуточную бухгалтерскую отчетность в срок не позднее 5 календарных дней после окончания соответствующего отчетного периода, а также годовую бухгалтерскую отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

Целый ряд нововведений направлен на повышение финансовой надежности застройщиков.

В новой редакции 214-ФЗ отменено ранее существовавшее требование о минимальной величине уставного капитала, зависящей от площади строящихся

объектов (от 2,5 млн рублей при общей площади до 1,5 тыс. кв.м, до 1 млрд 500 млн рублей при общей площади более 500 тыс. кв.м).

Однако теперь собственные средства застройщика должны составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости проекта.

Введено новое требование о минимальном остатке денежных средств на счете уполномоченного банка на дату направления проектной декларации, который должен составлять 10% от проектной стоимости строительства.

Обязательства застройщика, не связанные со строительством многоквартирного дома, не должны превышать 1% от проектной стоимости строительства на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган. Расходы на содержание застройщика не могут превысить 10% от проектной стоимости строительства.

Также совокупный размер авансовых платежей не должен превышать 30% от проектной стоимости строительства.

Согласно 214-ФЗ застройщик не может участвовать или создавать коммерческие и некоммерческие организации. Таким образом, сделана попытка исключить создание строительных холдингов, которые на практике не столько способствуют возможности застройщика остаться «на плаву», сколько упрощают вывод денежных средств проблемного застройщика за пределы досягаемости обманутых дольщиков и правоохранительных органов.

Однако представляется, что этот запрет на практике может быть легко обойден регистрацией дочерних компаний на «своих» физических лиц, формально никак не связанных с организацией-застройщиком.

Застройщик не может привлекать кредиты и займы, за исключением целевых, сам девелопер также не может предоставлять займы или ссуды.

Как уже отмечалось, отныне застройщик не имеет право выпускать облигации и иные ценные бумаги, кроме акций, а также приобретать ценные бумаги (в том числе - векселя).

Одной из главных новелл стало правило, согласно которому застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов по

нескольким разрешениям на строительство и вправе привлекать деньги дольщиков только для строительства многоквартирных домов, указанных в одном разрешении.

Теперь работает принцип: «1 застройщик = 1 разрешение на строительство».

Такое новшество направлено на пресечение практики, когда застройщик достраивал один многоквартирный дом за счет денежных средств, привлекаемых для строительства другого жилого дома. Конечный жилой дом в этой «порочной» цепочке имел повышенный риск стать проблемным объектом.

Согласно новой редакции 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства граждан только по одному разрешению на строительство.

В части организации бухгалтерского учета застройщик будет обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома.

Застройщик не сможет осуществлять деятельность, не связанную с привлечением денежных средств дольщиков и строительством соответствующего объекта. Такая концентрация усилий застройщика на процессе строительства, по мнению законодателя, будет способствовать быстрому и качественному строительству, а также минимизации рисков, связанных с финансовой ответственностью застройщика по иным направлениям бизнеса, что в итоге негативно отражалось на финансировании застройки.

Однако в действительности и раньше большинство застройщиков практически не «отрывались» от основной деятельности, осваивая лишь смежные со строительством виды деятельности (регистрация ДДУ, права собственности, ремонт построенных квартир «под ключ» и т.п.).

Значимым шагом регулирования технических параметров строительства является обязательное наличие экспертизы проектной документации во всех случаях, даже при малоэтажном строительстве.

Отсутствие экспертизы в этой области (преимущественно – сфера загородного строительства) зачастую приводило к существенным нарушениям строительных норм и правил.

Застройщик будет обязан осуществлять отчисления в специализированный компенсационный фонд в размере 1,2 % от стоимости каждого ДДУ.

Некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», учрежденная еще Постановлением Правительства РФ от 07 декабря 2016 года № 1310, отныне преобразовывается в публично-правовую компанию.

Денежные средства фонда предназначаются на достройку проблемных объектов или на выплату денежной компенсации дольщикам. Обязательные отчисления в компенсационный фонд заменили ранее существовавшие способы обеспечения обязательств застройщика в виде обязательного поручительства банка или обязательного страхования гражданской ответственности.

При этом застройщик по-прежнему может добровольно их использовать.

Стоит отметить, что ранее практиковавшаяся система обязательного страхования ответственности застройщика на практике себя не оправдала. Согласно статистике, не было ни одного случая, когда проблемный дом или жилой комплекс достраивался на деньги страховщиков.

В этой связи решение законодателя об отмене указанного способа обеспечения обязательств застройщика представляется правильным.

Вместе с тем, сумма в 1,2% от цены ДДУ вполне соотносится с суммами, которые застройщики платили в страховые компании.

Уже 20 октября 2017 года публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» начала свою работу.

Невозможно не согласиться с тем, что новый механизм действительно даст дополнительные гарантии дольщикам, такая система более надежна, чем действующая сейчас. Уже сформированные в фонде денежные средства намного проще использовать, чем гипотетическое страховое возмещение или банковские выплаты.

При этом законодатели остались верны себе и ранее взятому общему курсу на саморегулирование отдельных сфер бизнеса, возложив обязанность по

финансированию работы фонда на самих участников долевого строительства – застройщиков и граждан.

Последовательно внедряя политику планового финансирования, законодатели в качестве альтернативы финансовой нагрузке по созданию фонда предусмотрели переход застройщика на использование счетов эскроу.

Важно отметить, что законом определена предельная сумма возмещения, которая определяется как произведение общей площади всех жилых помещений, подлежащих передаче гражданину - участнику долевого строительства (но не более 120 кв.м.) и показателя средней рыночной стоимости 1 кв. метр в соответствующем субъекте РФ, значение которого определяется в конкретный период федеральным органом исполнительной власти.

Кроме того, вызывает вопрос и соотношение рыночной стоимости квадратного метра у конкретного застройщика и «средней рыночной стоимости», которая определяется федеральным органом исполнительной власти и может быть существенно ниже, чем в действительности.

Закономерным итогом банковского лобби стало предоставление широких полномочий коммерческим банкам, перечень которых будет специально определяться Правительством РФ.

Застройщик обязан открыть счет только в уполномоченном банке, при этом он вправе иметь только один расчетный счет, через который будут осуществляться все расчеты по ведению строительства.

Все ключевые участники строительства, такие как застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик, должны иметь счета в одном уполномоченном банке.

Наиболее дискуссионным нововведением стало правило, согласно которому по каждому платежу застройщика будет осуществляться специальный банковский контроль. Банк будет проверять ДДУ, иные связанные со строительством договоры, акты сдачи-приемки выполненных работ, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные и т.д. В случае обнаружения фиктивных

операций и иных нарушений действующего законодательства банк будет обязан сообщить в надзорный орган.

Предоставление банкам, являющимся коммерческими организациями, надзорных полномочий наряду с уже предусмотренным 214-ФЗ уполномоченным органом исполнительной власти субъектов РФ, действительно является неожиданным решением.

Широкое взаимодействие одних коммерческих структур (застройщиков) с другими коммерческими структурами (банками), особенно когда первые поставлены в зависимость от вторых, почти всегда дает широкое поле для злоупотребления и коррупции.

В то же время нельзя не признать, что такой двойной контроль за финансовыми потоками строителей снижает риск вывода активов из строительства и последующего преднамеренного банкротства застройщика.

Наконец, банковский контроль можно расценить как своеобразный тест на возможности банков контролировать рынок долевого строительства.

Напомним, что согласно дорожной карте реформирования института долевого строительства, уже с 01 июля 2019 года ожидается полный переход на использование счетов эскроу и/или специальных счетов. Последний факт также вызывает немало споров о природе законодательных изменений.

В частности, указывается на то, что главным бенефициаром (выгодоприобретателем) от введения счетов эскроу на первичном рынке недвижимости являются не застройщики (в силу все усложняющихся требований к их работе) и не участники долевого строительства (хотя для них риск вложений в строительство уменьшается, но существует высокая вероятность роста цен на первичную недвижимость), а непосредственно сами банковские структуры.

Например, банк выдает ипотечный кредит участнику долевого строительства под соответствующие довольно высокие проценты. Затем, когда участник долевого строительства приобретает квартиру, банк возвращает себе эти же деньги на счет эскроу. А потом банк снова этими же деньгами кредитует застройщика на строительство дома, и вновь под проценты. При этом сам

застройщик по условиям кредитного договора подпадает под полный контроль банка.

Таким образом, фактически «не вынимая» деньги из банка, кредитная организация получает возможность получать проценты и с участника долевого строительства, и с застройщика.

Внесенные в 214-ФЗ изменения можно охарактеризовать как существенные. Появились новые требования к созданию и работе застройщиков, финансированию строительства и процессу создания многоквартирных домов, создан новый способ обеспечения обязательств застройщика в виде публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Очевидным результатом новелл на практике станет уход с рынка большинства мелких и средних строительных компаний, многие из которых не смогут работать по новым правилам. Такие компании или вынуждены будут перейти на схемы ЖСК и ЖНК, предварительные договоры, или же передать свои строительные площадки более крупным застройщикам, которые разделят между собой освободившийся потенциал.

Важные преференции уже сейчас получают банковские структуры, с которыми будут вынуждены работать застройщики, и с правилами игры которых застройщики будут вынуждены считаться. Еще большие выгоды банки могут получить в перспективе в ходе реализации «дорожной карты» Правительства.

Использование счетов эскроу в текущем моменте не является обязательным, а, значит, сам институт долевого участия в строительстве продолжает работать.

Вместе с тем взят общий курс на замену долевого участия банковским кредитованием и иными формами финансирования.

Очевидно, что при этом могут возникнуть сложности в реализации другого правительственного курса – на создание рынка доступного жилья. Ведь монополизация строительного рынка крупными девелоперскими компаниями, усложнение их работы вследствие новелл законодательства и банковского контроля, сокращение предложений за счет ухода с рынка множества мелких и

средних застройщиков, на фоне увеличения потребительского спроса, может привести к существенному росту цен на квартиры в строящихся жилых домах.

Впрочем, четко ответить на этот и другие важные вопросы сможет только практическое применение рассмотренных новшеств законодательства в жизни.

### Вывод по третьей главе

Срок действия разрешения на строительство сохраняется при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

После получения разрешения на строительство застройщик приступает к реализации инвестиционного проекта по строительству объекта недвижимости за счет собственных средств, заемных средств или долевых денежных средств инвесторов.



Рисунок 9

## **4 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ**

От решения вопросов жилищного строительства во многом зависит экономический и политический климат в стране. Отсутствие доступного и комфортного жилья снижает демографическую и экономическую активность населения, что в итоге приводит к замедлению экономического развития страны и обостряет социальную напряженность в обществе.

В решении жилищного вопроса основное место отводится увеличению жилищного фонда страны, доступности первичного жилья населению, объемам и срокам строительства. В современных условиях эти вопросы решаются за счет деятельности рынка строительства жилья. При разработке государственной жилищной политики на следующий период необходимо опираться на закономерности развития рынка строительства жилья на основании фактических данных прошедшего десятилетия. В государственном управлении выявленные закономерности развития рынка строительства жилья позволят проводить выбор регуляторов в отношении жилищного строительства как объекта управления при повышении роли социально-ориентированных направлений развития.

В настоящее время в Российской Федерации сложился рынок строительства жилья, поэтому к нему применимо классическое понимание рынка, а именно: представляет собой совокупность социально-экономических отношений в сфере распределения и обмена, посредством которого осуществляется реализация товара. Товар является системообразующей категорией рынка. Оборот материальных ценностей образует рынки по товарному принципу. Рынок является формой связи между хозяйствующими субъектами, отношения между которыми строятся на базе института частной собственности.

*Товаром рынка строительства жилья* являются строящиеся дома, квартиры и комнаты, реализуемые как на этапе строительства, так и после его завершения до оформления первичного права собственности на них. *Особенностью рынка строительства жилья* является то, что в отношении товара не установлено право собственности, поэтому сделки заключаются не в форме договора купли-продажи, а в виде договоров, включающих в себя элементы простого товарищества, совместной деятельности, инвестирования, участия в долевом строительстве и т.п. Таким образом, товаром рынка строительства жилья являются объекты незавершенного и завершенного строительства жилья, в отношении которых не установлено право собственности.

*Сторонами рынка строительства жилья* являются застройщики и участники долевого строительства. Участниками рынка строительства жилья являются фирмы инфраструктуры рынка: риелторы, брокеры, аналитики и т.д. Социально-экономическая характеристика отношений сторон рынка строительства жилья заключается в том, что продавец (застройщик) является собственником либо владельцем земельного участка, в т.ч. на правах аренды, строительных материалов и результатов их преобразований за счет приложения труда и средств труда (инструменты, оборудование, машины и механизмы), а покупатель приобретает будущий объект или объект, не обеспеченный статусом правового режима недвижимости.

*Застройщики* обеспечивают производство жилья. Они не планируют использовать будущий объект в производственных целях, а создают его для последующей продажи, поэтому *являются его производителями. Произукцией застройщиков* является первичное жилье. В законодательных определениях содержатся признаки понятия застройщик, во-первых, владение земельным участком, во-вторых, обеспечение разрешения на строительство, проектных и строительных работ, в-третьих, привлечение денежных средств участников долевого строительства или инвесторов.

**Соответственно, в определении компании-застройщика нужно выделять три составляющие:**

- 1) владение и права на земельный участок и строительства на нем;
- 2) деятельность по обеспечению проектирования и строительства;
- 3) деятельность по аккумуляции денежных средств и продаже первичного жилья.

Вторая и третья составляющие содержания деятельности застройщика относятся к девелоперской деятельности. В соответствии с имеющимися в зарубежной и российской теории и практике определениями можно выделить функции девелоперской деятельности:

- организация и управление деятельностью по созданию объекта недвижимости (управление прединвестиционными исследованиями, проектированием и строительством);

- привлечение денежных средств кредитных организаций для финансирования деятельности по созданию объекта недвижимости;

- продажа создаваемого и созданного объекта недвижимости.

Реализация именно этих *функций и деятельности* по их выполнению приводит к созданию нового объекта недвижимости. Выполнение функций девелопера может осуществляться также компанией, которая не является владельцем земельного участка и прав строительства на нем. Таким образом, в понятии застройщика объединены функциональные составляющие по владению земельным участком и получением прав строительства на нем и по выполнению девелоперской деятельности. Выполнение функций застройщика может быть разделено не только в организационно-структурном плане, но и на уровне целей деятельности, что позволяет выделять их в качестве самостоятельных факторов рынка строительства жилья.

Основой производства жилья является строительная продукция, которая является результатом строительного производства, осуществляемого строительными компаниями или подразделениями застройщика. Для производства необходимы оборотные средства, которые также не являются для строительного предприятия инвестиционными.

Особенности товара рынка строительства жилья определяются спецификой жилья, являющимся недвижимым имуществом. Его создание является долговременным и дорогостоящим процессом, требующим отвлечения значительных оборотных средств на период его производства. Соответственно приобретение жилой недвижимости путем самостоятельного строительства, участия в долевом строительстве или покупки готового строительства является инвестиционным вложением со стороны будущего собственника.

Поэтому инвесторами при строительстве жилья являются потребители, т.е. покупатели нового жилья. *Потребители продукции строительства жилья могут, во-первых*, получать доход от их эксплуатации в форме сдачи в аренду, *во-вторых*, осуществлять их бытовое потребление без цели извлечения прибыли. Инвесторами также являются государственные органы и органы местного самоуправления, приобретающие жилье для последующего его предоставления по социальному найму.

Лица, приобретающие доли в строящемся доме для последующей их реализации по мере роста стоимости доли, не являются инвесторами. Они являются перепродавцами прав на будущий объект недвижимости и тем самым обеспечивают финансирование оборотных средств на период строительства объекта.

#### **4.1 Содержание экономических отношений, складывающихся на рынке строительства жилья**

При строительстве жилья инвестиционная функция следует за покупателями нового жилья, планирующими использовать его для собственных или социальных нужд и для извлечения прибыли;

Застройщик - производитель товара - нового жилья, основной особенностью которого является длительный цикл производства и значительные оборотные средства на период его производства;

Строительный комплекс - совокупность отраслей, производств и организаций, характеризующихся тесными устойчивыми экономическими и

технологическими связями в получении конечного результата - строительной продукции;

Перепродавцы прав на будущий объект недвижимости являются финансовыми спекулянтами, зарабатывающими на особенности производства строительной продукции - длительный цикл производства, значительный объем финансирования и рост стоимости по мере приближения к готовности объекта строительства;

Кредитные организации обеспечивают кредитными средствами как спрос на рынке строительства жилья, когда они предоставляют кредиты потребителям-инвесторам и финансовым спекулянтам на приобретение строящегося жилья, так и предложение, когда они предоставляют кредиты застройщикам на период строительства.

Приведенные теоретические положения позволяют перейти к выделению элементов и факторов рынка строительства жилья. В данной работе мы исходим из понимания, что рынок строительства жилья является социально-экономическим механизмом товарно-денежного обмена, обеспечивающим оборот первичного жилья как товара, являясь системой. Соответственно, цель существования рынка строительства жилья состоит в обороте первичного жилья, в обмене строящегося жилья на деньги в количестве, выраженном ценой.

Цена отражает эквивалент обмена, поэтому если целью системы рынка строительства жилья можно признать обмен, то объем реализованного первичного жилья и цены на него являются количественными характеристиками достижения цели. Определение цели позволяет разделить модель рынка строительства жилья на три подсистемы: товара, предложения и спроса, включающих в себя элементы и связи между ними, в том числе с внешней средой. Модель сформирована в виде иерархии целей элементов трех целеформирующих подсистем, включающих в себя внутренние и внешние элементы и факторы и определяющие в результате своего взаимодействия количественные характеристики цели рынка строительства жилья.

**На основании эконометрических методов выявлена тесная взаимосвязь развития рынка строительства жилья со следующими показателями:**

- количество организаций экономической деятельности;
- доходы и расходы городского бюджета;
- среднемесячная зарплата, стоимость минимального набора и свободные средства зарплат;
- цены на строительные материалы, технику и рабочих;
- средняя цена 1 кв.м вторичного жилья.

**Выявлены следующие закономерности и факторы развития рынка строительства жилья:**

1. Полная прямая связь выявлена между ценами на первичное жилье и на вторичное жилье, что характеризует их как товары-субституты и отражает существование единого товарного рынка жилья. Данная закономерность определяет зависимость развития рынка строительства жилья от внутренних факторов товарных границ рынка, а именно: цен вторичного жилья.

2. Установлено, что чем выше в городе абсолютные показатели отгруженной продукции и розничного оборота на душу населения, тем выше цены на первичное и вторичное жилье по сравнению с другими городами. Соответственно, в городах с более высоким и интенсивным экономическим развитием цены первичного жилья выше, чем в городах с более низким экономическим развитием.

3. Чем выше значение свободных средств зарплат, тем выше значение себестоимости 1 кв.м жилья.

4. Чем выше значение цен на первичное жилье, тем меньше теснота корреляции с себестоимостью строительства 1 кв.м жилья.

5. Чем выше цены на первичное жилье, тем выше рентабельность застройщиков.

6. Чем выше рентабельность застройщиков, тем меньше корреляция цен на первичное жилье с себестоимостью 1 кв.м жилья.

*Таким образом, в городах с более высоким экономическим развитием и, соответственно, более высокими ценами на первичное жилье большее влияние на*

*их рост оказывает прибыль застройщика и меньшее - себестоимость строительства.*

#### **4.2 Оценка соотношения динамики цен на первичное жилье с ценами на строительные материалы, технику, рабочих и себестоимостью строительства 1 кв.м жилья**

Закономерности развития рынка строительства жилья, выявленные на основании сопоставления роста себестоимости 1 кв.м жилья и стоимости строительных материалов, техники, рабочих с ростом цен 1 кв.м первичного жилья, не позволяют раскрыть факторы роста себестоимости строительства жилья в период, когда ему не предшествовал и не сопутствовал рост цен на строительные материалы, технику и рабочих. Требуется проанализировать влияние других элементов себестоимости строительства 1 кв.м жилья на цены первичного жилья. Необходимо также определить закономерности прибыли и рентабельности застройщиков и их участие в формировании цен на первичное жилье.

В структуре себестоимости строительства жилья порядка 70% составляют проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы, т.е. непосредственно те элементы, которые относятся к производству нового жилья. Остальные 30% относятся к затратам, связанным с приобретением прав на земельный участок, выполнением технических условий, развитием инженерной и социальной инфраструктуры и согласованиями.

Рост стоимости выполнения технических условий и строительства инженерной и социальной инфраструктуры укладывается в логику роста себестоимости проектирования и строительно-монтажных работ, так как складывается из тех же элементов себестоимости (проектирование, строительные материалы, техника и рабочие). Поэтому данные элементы не могут рассматриваться как скрытые факторы роста себестоимости строительства жилья.

Неисследованными элементами роста себестоимости строительства жилья являются затраты на приобретение прав на земельный участок застройки и

платежи за согласования. В структуре себестоимости строительства жилья они в совокупности составляют порядка 20%. При этом необходимо отметить, что данные расходы практически невозможно отграничить от прибыли застройщика, т.к. размер расходов на них зависит от степени доступности государственных (муниципальных) земель и отношений с государственными (муниципальными) согласующими органами.

В условиях недоступности информации о характере и условиях формирования затрат на приобретение прав на земельный участок и согласования, а также отделения этих затрат от прибыли застройщиков, данные элементы и факторы системы рынка строительства жилья рассматриваются в исследовании в качестве "черного ящика": автором не ставится задача изучения состава и структуры объекта, ограничивается наблюдением его поведения на основе измерения только входных воздействий и выходных результатов.

#### **4.3 Соотношение роста рентабельности застройщика и доли затрат на земельный участок**

**Соотношение роста рентабельности застройщика и доли затрат на земельный участок и согласования с ростом цен на первичное жилье отражает следующие взаимосвязи:**

- периоды повышения темпов роста рентабельности застройщиков совпадают с периодами повышения темпов роста цен 1 кв.м первичного жилья и наоборот периоды снижения темпов роста цены 1 кв.м первичного жилья совпадают с периодами снижения темпов роста рентабельности застройщиков;

- чем меньше темп роста рентабельности застройщиков, тем больше темп роста доли земли и согласований в цене 1 кв.м первичного жилья, соответственно, снижение и увеличение темпов роста цены 1 кв.м первичного жилья совпадают со снижением и увеличением темпов роста доли затрат на землю и согласования;

- периоды роста рентабельности застройщиков и роста доли затрат на землю и согласования сменяют друг друга с периодичностью 1-2 года, рост доли затрат на землю и согласования приходится на периоды роста себестоимости 1 кв.м

жилья особенно при отстающих темпах роста стоимости строительных материалов, техники и рабочих;

- периоды роста цены 1 кв.м первичного жилья совпадают с периодами роста совокупной доли затрат на землю и согласования и прибыли в цене 1 кв.м первичного жилья, при этом темпы роста доли затрат на землю и согласования и прибыли застройщиков превышают темпы роста цены 1 кв.м первичного жилья.

Соотношение показателей прибыли и рентабельности застройщиков, доли затрат на землю и согласования основано на их линейной функциональной зависимости с ценой 1 кв.м жилья и себестоимостью 1 кв.м жилья. Тем нагляднее выделяется влияние данных факторов на развитие рынка строительства жилья и его целевой показатель - цены на первичное жилье. На основании имеющихся данных видно: в структуре цены совокупная доля затрат на землю, согласования и прибыль застройщиков составляет от 20 до 50 %, при этом периоды роста доли затрат на землю и согласования и прибыль застройщиков совпадают с периодом роста цен на первичное жилье.

**Таким образом, на основании взаимосвязей факторов развития рынка строительства жилья, можно выделить следующие закономерности:**

1. Сегменты первичного и вторичного жилья являются субститутами единого рынка жилья, взаимодействующими на принципах ценовой конкуренции: при ограниченной покупательской способности цены на жилье определяются на основании затрат на создание нового жилья (затратный подход, цены вторичного жилья следуют за ценами первичного жилья, рынок власти спроса), при высокой покупательской способности цены на жилье определяются на основании возможностей спроса по покупке жилья (доходный подход, цены первичного жилья следуют за ценами вторичного жилья, рынок власти предложения).

2. Уровень и рост цен в городах связан с покупательской способностью населения. Увеличение покупательской способности и объема спроса не приводит к снижению цен первичного жилья в условиях роста объемов строительства и ввода жилья в эксплуатацию. Рост покупательской способности приводит к росту цен первичного жилья и рентабельности застройщиков.

3. В городах с более высоким и интенсивным экономическим развитием в отношении на душу населения и более высокими доходами населения цены на первичное жилье и себестоимость строительства 1 кв.м жилья выше, чем в городах с более низким экономическим развитием в отношении на душу населения и доходами на душу населения.

4. В городах с более высоким и интенсивным экономическим развитием и, соответственно, более высокими ценами на первичное жилье большее влияние на рост цен первичного жилья оказывает уровень рентабельности застройщика и меньшее - себестоимость строительства 1 кв.м жилья и наоборот.

5. Чем выше цены на первичное жилье в городе, тем выше доля затрат на землю и согласования и прибыль застройщиков. Чем выше доля затрат на землю и согласования и прибыль застройщиков, тем меньше зависимость цен на первичное жилье от изменения стоимости строительных материалов, техники, рабочих и себестоимости строительства 1 кв.м жилья.

6. Чем меньше зависимость цен первичного жилья от изменения стоимости строительных материалов, техники, рабочих и себестоимости строительства 1 кв.м жилья, тем больше зависимость цены 1 кв.м первичного жилья от покупательской способности жителей города.

7. Развитие рынка строительства жилья происходит волнообразно, что связано с длительным циклом строительного производства. Рост стоимости элементов себестоимости строительства 1 кв.м жилья отражается на цене 1 кв.м первичного жилья с инерцией 1-2 года и ограничивается только покупательской способностью жителей города, не подвергаясь влиянию конкуренции со стороны компаний отрасли.

8. Первым иницирующим фактором роста себестоимости строительства жилья является рост стоимости строительных материалов, техники и рабочих. Вторым иницирующим фактором роста себестоимости строительства жилья является рост стоимости земли и процедур согласования. Иницирующим фактором ценообразования является прибыль застройщиков.

9. Возможность получения застройщиками сверхприбыли определяется механизмами, объединенными в элемент "черный ящик" системы рынка строительства жилья, включающего в себя затраты на землю и согласования и прибыль застройщиков, которые составляют от 20 до 50 % структуры цены 1 кв.м первичного жилья.

10. "Черный ящик" системы рынка строительства жилья рассматривается в качестве определяющего фактора развития рынка строительства жилья.

**Таким образом, основными факторами развития рынка строительства жилья и рост цен на первичное жилье являются:**

1. Рост цен на вторичное жилье и рост инвестиционного спроса.
2. Элементы "черного ящика", имеющие существенное значение в условиях дефицита жилья и зависимости рынка строительства жилья от государственного участия.

#### **4.4 Прогнозирование развития рынка строительства жилья**

**Определение основных факторов позволяет провести прогнозирование развития рынка строительства жилья. Основными посылками прогноза при сохранении докризисных условий являются следующие условия:**

**Прогноз развития рынка строительства жилья не позволит достичь намеченных проектом Долгосрочной стратегии целевых показателей:**

- ежегодный ввод жилья в объеме 1 кв.м на душу населения;
- средняя обеспеченность жильем к 2025 г. - 36 кв.м общей площади жилья на 1 человека;
- средний срок накопления средств для приобретения жилья в собственность к 2025 г. - 3 года;
- улучшение жилищных условий до 2025 г. не менее 48 % граждан России.

На основании полученных показателей можно дать социально-экономическую оценку развития рынка строительства жилья. Сформировавшаяся система рынка строительства жилья не позволяет населению решать вопросы улучшения жилищных условий за счет сложившихся условий на рынке. Попытки

государственного управления преодолеть ситуацию путем усиления "рыночных механизмов" (рост ввода жилья за счет активизации спроса путем повышения доступности ипотечного кредитования при несопоставимо меньшем стимулировании самого жилищного строительства) привели к прямо противоположному результату: увеличение платежеспособного спроса на жилье привело к росту цен, но не к росту предложения в объеме, соответствующем потребностям населения.

Развитие рынка строительства жилья в России показало, что проблема жилищного обеспечения не решается рыночными механизмами либо что воздействие оказывалось не на те элементы. Меры по устранению причин монополизации рынка строительства жилья и устранению административных барьеров не привели к успеху, по всей видимости, в силу их характеристик, совпадающих с характеристиками "черного ящика".

На основании выявленных закономерностей и социально-экономической оценки развития рынка строительства жилья необходимы новые системные решения жилищного вопроса. Необходимо принимать соответствующие меры государственного управления жилищным строительством, позволяющие достичь коэффициентом доступности первичного жилья значения, обеспечивающего положительную социально-экономическую оценку развития рынка строительства жилья.

Для решения поставленных задач необходимо обеспечить рост ввода жилья и повышения доступности первичного жилья. Для этого необходимо устранить влияние основных факторов, оказывающих негативное влияние на развитие рынка строительства жилья. В соответствии с выводами, полученными выше, регулирующее воздействие должно быть направлено на:

- устранение перекрестной ценовой эластичности сегментов первичного и вторичного жилья;
- устранение предпринимательского спроса на первичное жилье;
- устранение влияния фактора "черного ящика" на себестоимость нового жилья.

На рынке жилья необходимо внедрить разные механизмы ценообразования для первичного и вторичного жилья и, соответственно, сформировать два самостоятельных рынка с собственной системой индикаторов и регуляторов государственного управления и планирования. Если на вторичном рынке жилья необходимо сохранить свободное ценообразование на основе соотношения спроса и предложения, то приоритетным способом формирования рыночной цены первичного жилья должен стать затратный метод, при котором рыночный механизм работает на снижение его себестоимости. Формирование стоимости первичного жилья по затратному методу исключит из ценообразования факторы перманентного роста и, соответственно, качества эквивалентного актива для предпринимательского спроса.

Ограничение предпринимательского спроса на первичное жилье необходимо обеспечить исключением возможности его перепродажи как на этапе строительства, так и в течение нескольких лет после регистрации права собственности на него. Данное условие можно обеспечить налоговыми методами, а именно: установлением повышенного налога на перепродаваемое первичное жилье в течение периода его создания и 3-5 лет после регистрации права собственности на него.

Воздействие на факторы "черного ящика" возможно путем устранения их участия в ценообразовании первичного жилья. В состав "черного ящика" входят затраты на земельный участок, согласования и прибыль застройщиков, которые зависят от изменения покупательской способности.

**Факторами роста доли данных элементов в цене первичного жилья являются:**

- объем потребности в новом жилье,
- объем платежеспособного спроса, т.е. факторы внутрирыночного действия, не имеющие в основе производственных затрат застройщика, природа которых раскрывается за счет теории рентной стоимости земли.

Для устранения воздействия данных факторов на цены первичного жилья необходимо, чтобы владельцами земельных участков, на котором строятся новые

дома, являлись не застройщики, а будущие жильцы дома. В результате устраняется возможность для формирования и правового обеспечения получения прибыли застройщиками как владельцами земельного участка. Спрос и предложение на рынке строительства жилья совпадут. Усилия будущих владельцев квартир строящегося дома в условиях повышенной потребности в жилье будут сопоставимы с усилиями застройщиков, направленных на получение прибыли. Устранение из цепочки строительства жилья владельца земли, желающего и обладающего возможностью получать сверхприбыль, приведет к распределению формируемой добавленной стоимости на строительные предприятия, что приведет к развитию строительной отрасли в условиях увеличения спроса на подрядные работы.

В любом случае, развитие рынка строительства жилья привело бы к сокращению размера прибыли застройщиков, так как платежеспособный спрос являлся явно ограниченным. В условиях кризиса этот процесс ускорился и отражает экономическую несостоятельность сформировавшейся системы рынка строительства жилья. Для исключения влияния земли в формировании стоимости нового жилья необходимо обеспечить безвозмездное предоставление ее от государства и муниципалитетов для использования в целях жилищного строительства с указанными условиями.

Фактор влияния согласований проектирования и строительства жилья является условием, полностью зависящим от деятельности государственных и муниципальных органов. Основная масса согласований и расходов на них приходится на этап проектирования будущего строительства. Поэтому необходимо, чтобы выделяемые земельные участки были подготовлены уже под строительство, что возможно путем использования типовых (вторично используемых) архитектурно-строительных проектов и их "привязки" к конкретному земельному участку.

В данных условиях для реализации проекта строительства жилого дома потребуется выполнение только девелоперских функций, которые в условиях отсутствия необходимости заниматься поиском и закреплением земельного

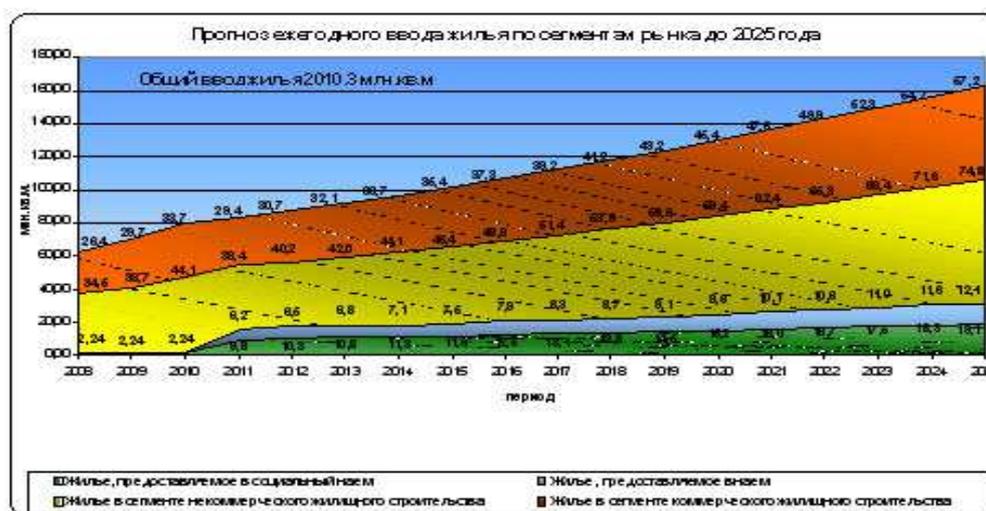
участка, а также проведения маркетинговых исследований, проектирования и согласования, сократятся до функций управления строительством и привлечением финансирования за счет кредитов или будущих жильцов.

На последней задаче девелопмента при описанных условиях строительства жилья остановимся отдельно. Как известно, привлечение кредитного финансирования связано с выплатой процентов за использование денег. Начисляемые за кредит проценты повышают себестоимость нового жилья. С другой стороны, общим условием приобретения первичного жилья в рассрочку является внесение первоначальной суммы в качестве оплаты, размер которой зависит от финансовой политики застройщика. Соответственно, покупателю первичного жилья необходимо производить накопления на первый взнос денежных средств, которые в условиях инфляции теряют свою покупательскую способность.

При строительстве жилья происходит привлечение двух видов финансовых фондов: банковского кредитования и накоплений домохозяйств. Одновременное использование в финансовой схеме двух источников финансирования приводит к уплате двойной цены за оборотные средства: процентов за кредит и обесценения денег в период накопления.

Чтобы исключить расходы на проценты за оборотные средства необходимо максимально привлекать покупателей первичного жилья на начальных этапах строительства и использовать их средства, образующиеся не в виде произведенных накоплений, а за счет текущих доходов. Фактическое обладание покупателями правами на земельный участок, на котором строится будущий дом, обеспечит гарантии того, что строительство будет завершено и жилье перейдет в их собственность.

Таким образом, при устранении влияния факторов "черного ящика" на себестоимость первичного жилья, цена первичного жилья может быть снижена от 20 до 50 %, что приведет к достижению коэффициентом доступности первичного жилья в целом по России значения 4,8.



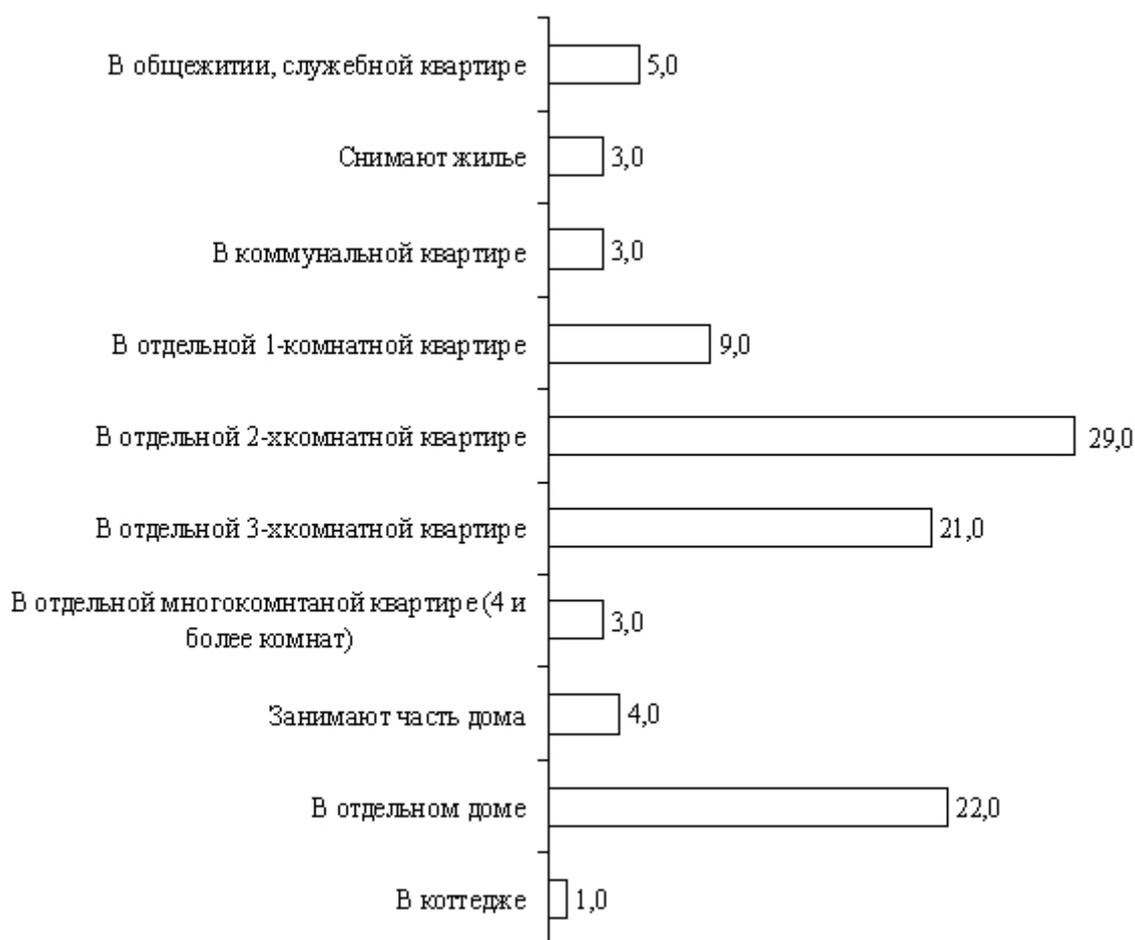
*Рисунок 10 - Прогноз ежегодного ввода жилья по сегментам рынка до 2025 года в соответствии в Долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан*

#### 4.5 Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России

Наряду с проблемами здоровья и образования, в число наиболее значимых для россиян входит и жилищная. Не случайно проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» занял достойное место среди национальных проектов. По вниманию, которое уделяется ему со стороны СМИ и широкой общественности, он занимает лидирующее место.

Чем объясняется столь пристальное внимание к этой проблематике? Насколько удовлетворяют наших сограждан их жилищные условия? Какие возможности существуют у них для улучшения своего жилья? Насколько способны «переломить» ситуацию меры, предлагаемые в рамках проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» и Программы «Жилище», составляющих основу новой национальной жилищной политики?

Чтобы ответить на эти вопросы, посмотрим сначала на структуру занимаемого россиянами жилья.



**Рисунок 11- Тип жилья, в котором проживают россияне, в %**

Как видно на рисунке 48, 8% россиян проживают либо в общежитии и служебных квартирах, либо снимают жилье. Причем это, вопреки представлению, складывающемуся на примере Москвы, в массе своей самая неблагополучная часть населения. Половина обитателей общежитий – это представители двух низших страт, а не проживающие в служебных квартирах депутаты. Лишь 15% обладателей служебного жилья относятся к стратам от 5 и выше, составляющим верхние четыре дециля. Снимают жилье также не столько люди с высоким доходом, сколько малообеспеченные семьи - 58% арендаторов относятся к трем низшим стратам, и лишь 5% – к сравнительно благополучным слоям, представляющим два верхних дециля. Более того, основная часть арендаторов имеет жилье с маленьким метражом и не всеми коммунальными удобствами. Еще около 6% проживают в коммунальных квартирах или в части дома, не имеющих коммунальных удобств

По уровню жизни – это неблагополучная часть населения.

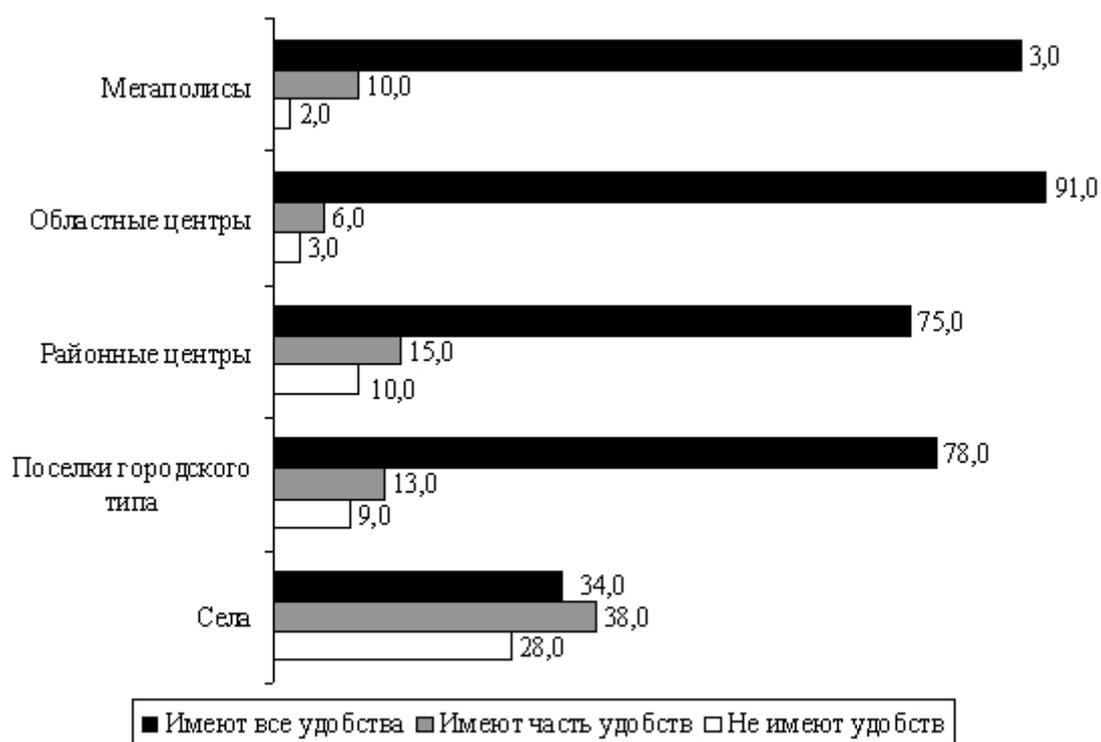
Как показывает исследование, 15% населения страны (т.е. около 20 млн. человек!) проживают в жилье, требующем решения их жилищной проблемы. При этом априорно понятно, что сами они ее решить не смогут – 77% их относятся к нижним 4 стратам, где денег хватает только на текущие расходы. Лишь 5%-6% этой группы (т.е. менее 1% из 15% входящих в нее россиян!) могут благополучно улучшить свои жилищные условия с использованием разного рода ипотечных программ.

При этом стоимость имеющегося у россиян жилья «стартового капитала» – комнаты в «коммуналке», части дома, «койки в общежитии» – явно меньше, чем у большинства остальных россиян, имеющих отдельные квартиры или собственные дома, хотя 28% представителей этой неблагополучной группы имеют свое жилье в собственности (по остальным россиянам этот показатель – 83%). Это значит, что они заведомо находятся в сложной ситуации, при которой не смогут решить свой жилищный вопрос, так как самый популярный вариант его решения не ипотека, а «альтернативные сделки». Они также не смогут рассчитывать на получение бесплатного жилья от государства. В данном случае необходимо отметить два обстоятельства. Во-первых, большинство из россиян данной страты имеют 12 и более кв. м общей площади на человека зачастую в «трущобах», и, следовательно, по существующим нормативам просто не может претендовать на постановку в очередь на «бесплатное» жилье. А во-вторых, *если добавить к этим нуждающимся в бесплатном жилье также остальных россиян, имеющих не более установленной в соответствующем регионе нормы, и также в большинстве своем относящихся к слоям, не способным решить свою жилищную проблему самостоятельно ни при каких условиях, то объем обязательств государства резко возрастает, и надо говорить уже о возникновении государственных обязательств по отношению к почти четверти россиян, что в обозримом будущем просто нереально.*

В этой связи важно подчеркнуть, что *собственный дом зачастую*

значительно отличается от того, что он представлял собой еще пару десятилетий назад. 19% обитателей собственных домов отметили, что их нынешнее жилье имеет все коммунальные удобства (центральное отопление, водоснабжение, канализацию и т.д.), то есть речь идет о коттеджах, хотя в российских условиях под ним начали подразумевать не благоустроенный отдельно стоящий дом, а особый вид элитного жилья, напоминающего особняк. Причем, доля *коттеджей* оказалась в выборке значительно больше, чем тот 1% россиян, которые сами идентифицировали свое жилье как коттедж, и составила 5%. При этом только в 1% случаев речь идет о жителях крупных городов, а остальные 4% составляли жители районных городов, поселков городского типа и сел. Это, безусловно, отрадная тенденция. Она позволяет надеяться, что курс на развитие малоэтажной застройки в регионах России, о котором заявляется сейчас как о важной задаче в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», соответствует направленности самодеятельной активности населения, и может принести серьезные результаты. Главное, чтобы эта компания не превратилась из идеи современного индивидуального жилья в вариант строительстве в XXI веке обычных изб.

Эта опасность тем более реальна, что проблема обеспеченности всеми коммунальными удобствами остро стоит не только для сельской местности, но и для многих горожан – от жителей мегаполисов до районных центров. Сегодня 18% россиян имеют лишь часть коммунальных удобств и еще 12% – их не имеют (81% последних проживают именно в собственном доме, а остальные, как правило, в неблагоустроенном общежитии).



**Рисунок 12- Наличие коммунальных удобств у жителей разных типов поселений, в %**

В среднем, по данным исследования, на каждого члена семьи в сегодняшней России приходится 19,6 кв.м., что практически совпадает с данными Росстата (для сравнения: в Германии подобный показатель составляет 35 кв. метров на человека, в Швеции – 40 кв. метров, в США - 70 кв. метров). При этом 10% населения имеют менее 10 кв. м на человека, и еще 10% - от 10 до 12 кв. м на человека. Только 41% населения имеет жилищную обеспеченность свыше 18 кв.м. на человека. При этом практически половина этой группы, т.е. около 20% россиян, имеют излишки жилой площади даже с учетом того, что норматив на семью из одного или двух человек предусматривает во всех регионах бóльшую норму площади на каждого из них (причем в разных регионах этот норматив может различаться), и лишь для семей из 3 человек и более начинает работать норма в 18 кв. м на человека.

Учитывая, что около 20% населения рассматриваются в рамках нынешней концепции социальной политики как имеющие излишки жилой площади, а следовательно – теряют право на льготы по ее оплате. Так, 70% россиян, имеющих более 18 кв. м на человека, проживают в райцентрах, поселках

городского типа и селах, и почти 60% относится к 4 нижним стратам по своему уровню жизни. Причем, почти в трети случаев их жилье не имеет коммунальных удобств или имеет их частично. Таким образом, это не наиболее благополучные слои населения. Учитывая, что почти три четверти их проживают в населенных пунктах с низкой стоимостью жилья, сам по себе переезд в жилье меньшей площади может оказаться для многих из них дороже, чем тот денежный выигрыш, который они получают, обменяв свое жилище на жилье меньшей площади. Таким образом, *заимствованная из арсенала западных моделей социальной политики и вполне логичная для условий, где практически все жилье отвечает хотя бы минимальным стандартам обустроенности, идея об излишках жилой площади как свидетельстве имущественного благополучия людей, абсолютно не учитывает качественных особенностей жилья, находящегося в распоряжении россиян, где оно большой площади – это в массе своей не жилье бизнес-класса в мегаполисах, а разрушающийся старый жилой фонд, в котором проживает малообеспеченное население малых городов и сел.*

Даже если выделить тех респондентов, которые отмечают наличие у себя действительно большой площади, приходящейся на одного человека (свыше 35 кв. м.), то и для них большая площадь на одного члена семьи еще не означает хорошие жилищные условия. Люди, живущие в помещениях большой площади, чаще всего оказываются сельскими пенсионерами, у которых обеспеченность централизованным отоплением, водоснабжением, газом, канализацией и т.д. крайне мала. Если попытаться оценить долю россиян, жилье которых соответствует общепринятым в российском обществе критериям «нормы», т.е. является отдельным, имеет все коммунальные удобства и обеспечивает не менее 18 кв. м на человека (от качества этого жилья мы сейчас отвлекаемся, т.е. это может быть и разваливающаяся пятиэтажка в райцентре, где ни о какой программе их сноса речь не идет), то оказывается, что *в таких относительно благополучных жилищных условиях проживают чуть больше четверти россиян (!)*. Стоит ли удивляться, что при растущих ценах спрос на новое жилье

по всей стране только увеличивается.

Таким образом, жилищная проблема – действительно исключительно сложная, острая и дорогостоящая с точки зрения ее решения. *Огромная доля неблагоустроенного жилого фонда, с которым Россия вступила в 21 век, и который еще долго будет оказывать влияние на общую ситуацию в жилищной сфере, низкая обеспеченность россиян жилыми метрами, большая доля населения, вообще не имеющая отдельного жилья, – это одна из главных задач, которую российскому обществу придется решать.*

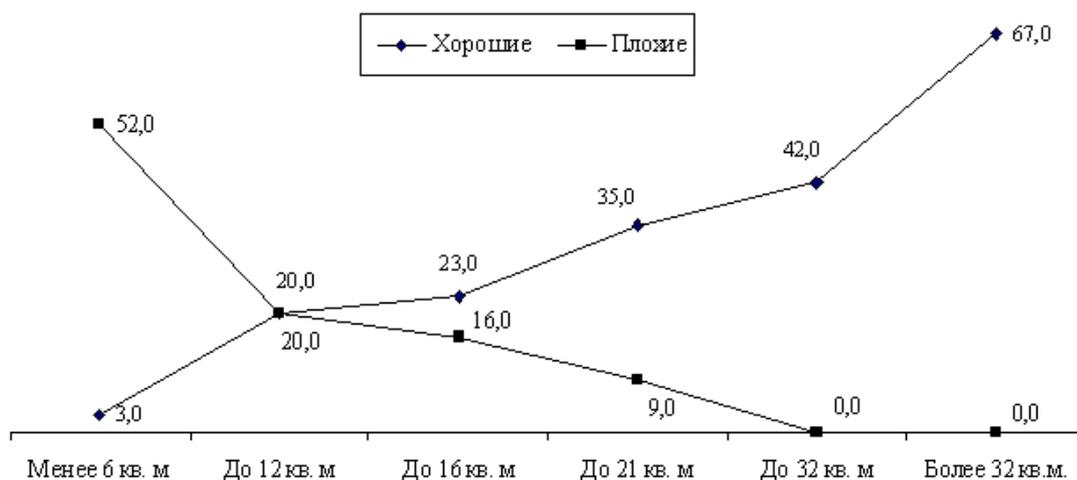
Если добавить к этим проблемам практически полное отсутствие «запаса прочности» у большинства россиян, стремление государства снять с себя обязательства по капитальному ремонту жилого фонда, проблему обеспечения жильем военнослужащих и молодежи, то можно получить хотя бы общее представление о том, какую остроту уже приобрела и насколько обострится в будущем жилищная проблема. А ведь ее успешное решение – это основа предотвращения «геттоизации» общества со всеми вытекающими отсюда социальными последствиями – формирование криминальных молодежных группировок, «культуры бедности» и андеркласса.

Ипотека не обеспечивает решение всех вышеперечисленных проблем. Но как механизм выхода из создавшегося тупика в части приобретения нового жилья, она имеет немалое значение. Однако для этого, если иметь в виду только «сторону» получателя ипотечного кредита, нужно как минимум три условия. Во-первых, нужно желание его взять, во-вторых, возможность его погасить, в-третьих – признание банком этой возможности у заемщика.

Как получить ипотечный кредит? Для того, чтобы «влезть в долговую кабалу» на много лет (а именно так воспринимают ипотеку россияне), обрекая

себя на значительные жертвы с точки зрения текущего потребления, нужно быть активно неудовлетворенным своими жилищными условиями. И это общая неудовлетворенность по принципу «хорошо было бы жить в шикарной квартире вместо нашей развалюхи», которую, естественно, продемонстрирует любой нормальный человек при соответствующей постановке вопроса социологами (откуда и берутся цифры о готовности 60% россиян заняться решением своей жилищной проблемы, кочующие из издания в издание). Здесь другая острота осознания проблемы, т.е. осознание жилищной проблемы как реально стоящей, актуализированной и в данный момент безотлагательной.

Однако, как реальную проблему в своей жизни ситуацию с жильем охарактеризовали всего 15% россиян. Более того, только 16% – оценили свои жилищные условия как плохие. При этом решающую роль для оценки их условий играет не метраж, хотя этот вопрос также важен.



**Рисунок 13- Оценка россиянами своих жилищных условий в зависимости от числа кв. м общей площади на члена семьи, в %**

«точкой перелома» для россиян при оценке ими своих жилищных условий как плохих являются 12 кв.м. общей площади на человека (т.е. тот уровень, ниже которого находится 20% населения страны). Гораздо важнее для оценки своих жилищных условий как «плохих» – отсутствие собственного жилья, т.е. проживание в общежитиях, в съемном жилье, а также в коммуналках – около 60%

представителей этой группы считает свои жилищные условия плохими. Однако вряд ли можно ожидать, что ее представители смогут воспользоваться ипотечными кредитами.

Причем для оценки своих жилищных условий как плохих очень важен фактор сравнения их с ситуацией у окружающих. Если человек считает, что он в целом «живет не хуже других», то он достаточно оптимистично оценивает свои жилищные условия, несмотря на неблагоприятную объективную картину. Соотношение плохой и хорошей оценки своих жилищных условий среди тех, кто ответил, что живет «не хуже других» – 10% к 46%. У людей, настроенных пессимистично и считающих, что у них нет шансов жить не хуже других, картина с отношением к своим жилищным условиям прямо противоположная – 23% считающих их плохими против 16% –хорошими. Такая ситуация никак не связана с реальной обеспеченностью метражом, т.к. среди россиян, давших оптимистичные ответы, велика доля тех, где на одного члена семьи приходится небольшое количество метров.

Как показало исследование, на степень удовлетворенности своими жилищными условиями влияет как недостаточный метраж и отсутствие отдельного жилья, так и такой фактор, как удовлетворенность своим положением в сравнении с другими. В городах наблюдается глубокая степень дифференциации общества, что порождает и высокую неудовлетворенность граждан своими жилищными условиями по сравнению с более благополучными соседями. В селах уровень жизни более однородный, условия проживания почти одинаковые, поэтому и все недостатки, связанные с этой проблемой, чувствуются не так остро.

Рассмотрим теперь, насколько такая скромная оценка численности россиян, для которых актуализирована их жилищная проблема (около 15%-16% реально ориентированных на улучшение своих жилищных условий) скорректируется, если учесть всех, кто хотел бы сменить жилье, но не потому, что считает свои жилищные условия плохими, а из-за других соображений – статусности, в

инвестиционных целях и т.п.

В этой связи хотелось бы привлечь внимание к данным исследования «Собственность в жизни россиян: домыслы и реальность» (2019 г.). Как было продемонстрировано в данном исследовании, 40% россиян считают, что если бы у них внезапно появились крупные суммы денег (наследство, выигрыш в лотерею и т.п.), то они направили бы их на приобретение квартиры и еще 15% - приобрели бы коттедж, причем часть их хотела бы иметь и квартиру, и коттедж. Более того, как это ни парадоксально, но даже при наличии средств из тех, кто оценил свои жилищные условия как плохие, только 60% реально хотели бы их улучшить за счет приобретения новой квартиры, и 17% – за счет покупки коттеджа или одновременно и квартиры, и коттеджа. Таким образом, *максимальная доля населения – иметь новое жилье – это примерно половина россиян. Однако данное обстоятельство не означает их готовности идти на реальные жертвы для выплаты кредитов за квартиру.*

Более того, основная масса желающих приобрести квартиру в случае, если им «с неба упадут» необходимые средства, принадлежит к слоям с низкими и средними доходами. Это говорит о том, что даже дополнительный к тем 15%-16%, о которых говорилось выше, потенциальный спрос на квартиры в большинстве своем является неплатежеспособным. Наибольший спрос на квартиру предъявляют арендаторы жилья, для которых ее приобретение не только необходимость, но, и экономически оправданный шаг. Однако именно им сложнее всего получить кредит банка.

Представители населения, которые при создании соответствующих условий (выработка более адекватных критериев предоставления кредитов, гибкость сроков, снижение процентов, отказ от поручителей, снижение первоначального взноса и т.д.) могли бы претендовать на получение ипотечных кредитов, составляют лишь 8% тех, кто не удовлетворен своими жилищными условиями и считает их «плохими», т.е. чуть более одного процента всех россиян (!). Если же добавить к ним тех, кто хотел бы улучшить свои жилищные условия, но не

потому, что считает их плохими, а из других соображений, то эта цифра вырастет еще на 5%-6%. Это значит, что с учетом возникающих по мере развития ипотеки дополнительных возможностей (социальная ипотека, понижение процентной ставки и т.д.), реально использовать ипотечные кредиты в ближайшем будущем смогут порядка 7%-8% россиян, но никак не треть населения страны.

*При всем огромном значении развития ипотеки для крупных городов, решить наиболее острые проблемы, которые стоят сейчас в жилищной сфере, ипотечное кредитование явно не способно, и рассматривать его как основной способ решения жилищной проблемы россиян в обозримом будущем вряд ли оправдано.*

Если отвлечься от дополнительных возможностей, предоставляемых ипотекой, то, судя по данным исследования, доля тех, кто за последний год за счет собственных средств осуществил строительство или покупку жилья, составляла всего 4% населения. Причем лишь каждый десятый из них использовал эти возможности для приобретения второго жилья (таким образом, доля «инвестиционных» квартир по стране в целом не превышает 10% рынка, хотя в отдельных регионах типа Москвы может быть и больше). Более того, учитывая, что обеспеченность метражом такого рода инвесторов по основному месту жительства не так уж велика (половина из них имеет не более 18 кв. м на человека), это, как правило, не столько собственно инвестиции, сколько опережающая реализация будущего спроса, т.е. покупка для подрастающих детей квартиры «на будущее» пока есть необходимые для этого средства. Ввести запретительные налоги для такого рода покупателей - значит перекрыть канал решения жилищных проблем следующего поколения россиян даже у тех слоев, которые пока еще в состоянии это делать самостоятельно, и, одновременно, затормозить формирование цивилизованного рынка аренды жилья.

*Важно подчеркнуть, что государство жилой фонд для сдачи его в коммерческий найм практически не строит, а среди частных лиц второе жилье*

*не так уж часто сдается в аренду. Во всяком случае, судя по данным наших исследований, в последние три года лишь 10%-15% всех имеющих второе жилье использовали его для получения доходов от сдачи в наем.*

Покупка или строительство жилья – не единственный способ качественного изменения жилищных условий. Так, улучшают свои жилищные условия россияне вдвое чаще, чем покупают или строят жилье на собственные средства. В целом за последние 3 года 7% россиян удалось улучшить свои жилищные условия.

Что пытается сделать российское государство в сфере жилищной политики, и как к этому соотносятся наши соотечественники?

Судя по данным исследования, за последние три года всего 1% россиян воспользовался ипотекой. Еще 2% – готовы в ближайшем будущем воспользоваться этой услугой (причем пятая их часть собирается брать ипотечный кредит у частных лиц, т.е. налицо принципиальное непонимание сути ипотечного кредитования даже у проявляющей к нему интерес части населения). Желающие взять ипотечный кредит проживают в основном в областных городах, и, в меньшей степени, в районных центрах. Половина их относится по своему уровню жизни к нижним 4 стратам, т.е. ни о каком ипотечном кредите по определению думать не может, поскольку относится к малообеспеченным слоям населения, которым с трудом хватает средств на текущее потребление.

Таким образом, *основная причина, по которой ипотека не способна достичь намеченных Президентом рубежей – это не только отсутствие у заявленной трети населения четко выраженной потребности решения своей жилищной проблемы, но и невозможность получить ипотечный кредит для значительной части тех, кто все-таки проявляет интерес к этой проблеме.*

Как показало исследование, лишь треть россиян имеет какие-то сбережения, и не более 6% – достаточные сбережения для внесения первого взноса за «ипотечную» квартиру. У последних жилищный вопрос практически решен. Они в большинстве своем проживают в 3-х комнатных квартирах или в собственном доме со всеми коммунальными удобствами, где обеспеченность метражом

превышает 15 кв.м. на одного члена семьи. Да и среди тех, кто имеет хотя бы небольшие сбережения, 85%-87% проживают в отдельном жилье и имеют свыше 12 кв. м на человека. Не случайно 91% из них оценивает свои жилищные условия как хорошие или удовлетворительные, т.е. вряд ли представители этой группы массово пойдут на жертвы, которые требует от них ипотечный кредит.

Сдерживает развитие ипотеки и тот факт, что 27% россиян и так уже имеют различного рода невыплаченные кредиты в банках и долги, и дополнительные кредиты они просто не в состоянии отдавать. В большинстве своем в этой группе населения на одного члена семьи приходится от 10 до 15 кв.м.

С этой точки зрения можно объяснить и то, что 57% респондентов сочли необходимым оказывать господдержку в этой области молодым семьям. Пока, согласно подпрограмме «Обеспечение жильем молодых семей» в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», для молодых семей предусматривается только сниженная процентная ставка по ипотечному кредиту.

### **Вывод по четвертой главе**

Для решения жилищных проблем в молодых семьях государство планирует привлекать дополнительные финансовые средства из внебюджетных источников, доступ к которым сильно различается по регионам. Учитывая, что в настоящее время в данной категории преобладают люди, являющиеся квалифицированными рабочими, специалистами с высшим образованием и служащими (офисные работники, технический персонал), для многих из них даже льготная ипотека будет непосильной ношей, хотя именно эта часть населения предъявляет повышенный спрос на ипотеку и активнее других мечтает об отдельном комфортном жилье.

## **5 ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЛОВОГО КЛИМАТА В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ. АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК**

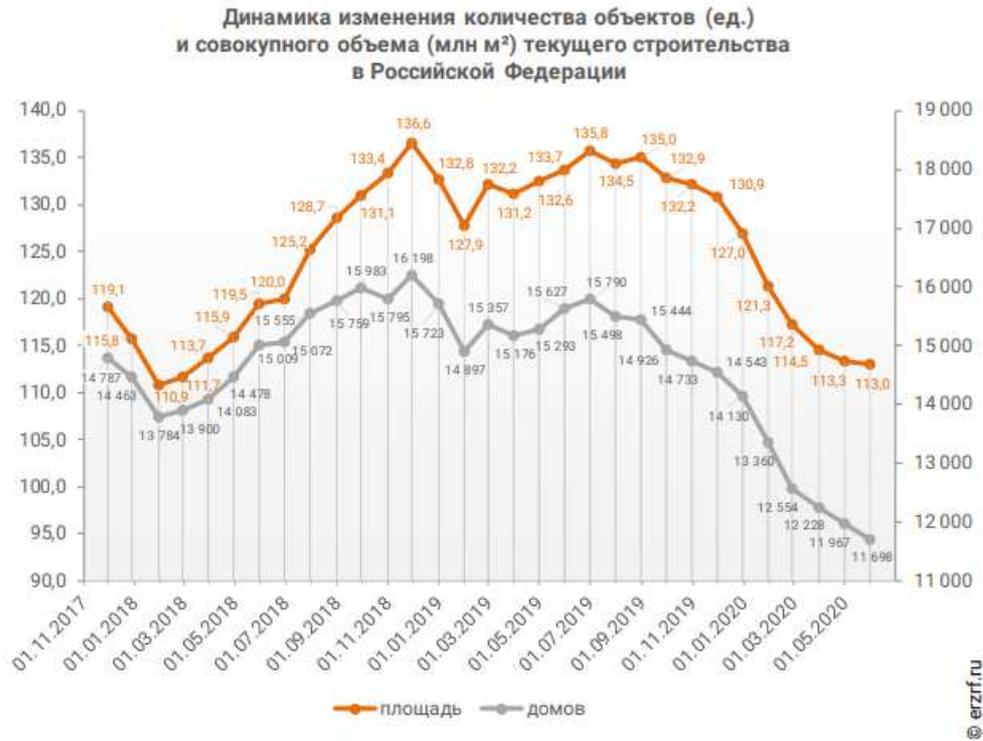
### **5.1 Обзор состояния делового климата в строительной отрасли в 2019 г**

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Российской Федерации на июнь 2020 года выявлено 11 698 строящихся застройщиками домов (далее — строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

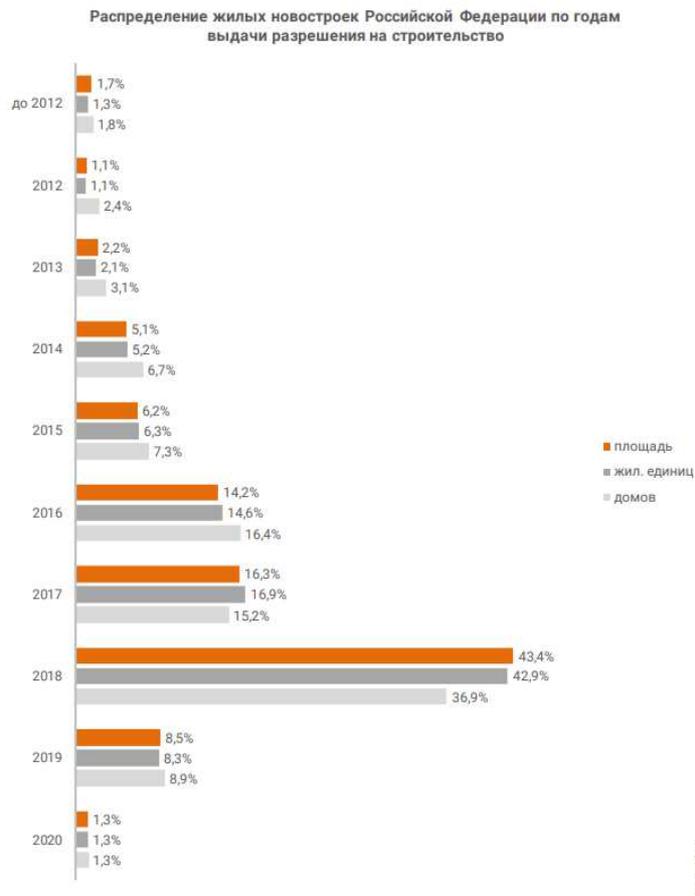
- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ, либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК); отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

- В указанных домах строится 2 260 378 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 112 977 341 м<sup>2</sup>

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,7% строящихся жилых единиц. На дома с апартаментами приходится 3,0% строящихся жилых единиц. Доля блокированных домов составляет 0,3% строящихся жилых единиц.



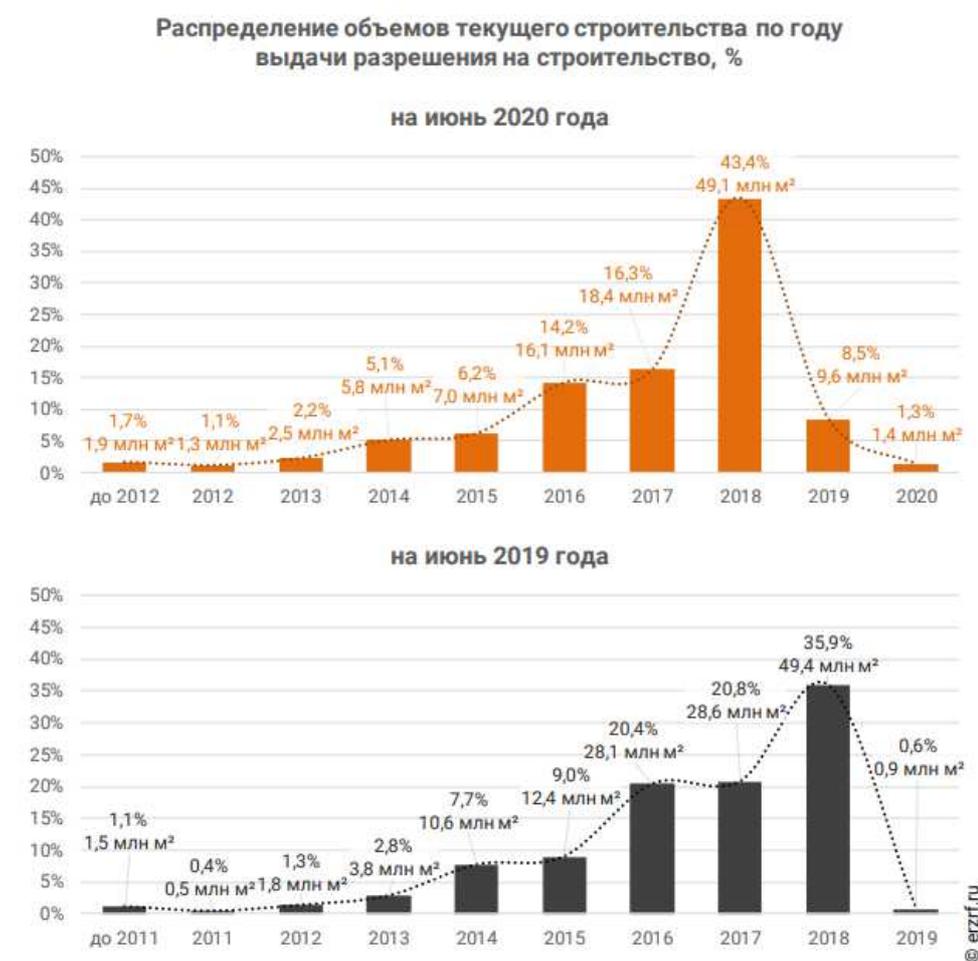
**Рисунок 14- Динамика изменения количества объектов**



**Рисунок 15-Распределение жилых новостроек**

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2018 г. (43,4% по площади жилых единиц).

Распределение объемов текущего строительства по году выдачи разрешения на строительство за год кардинально изменилось. По состоянию на июнь 2019 года наибольший объем строительства приходился на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году: 35,9% по площади жилых единиц.



**Рисунок 16-Распределение объемов строительства**

Скорость выдачи разрешений на строительство в 2019 году резко упала. Если в 2018 году в день выдавались разрешения на строительство в среднем 3 тыс. квартир, то в 2019 году всего 511, т.е. почти в 6 раз меньше. Темпы вывода в строительство и/или продажу нового жилья продолжают снижаться: в 2018 году в среднем выводилось в строительство и/или продажу почти 3,4 тыс. квартир в день, в 2019 году --- 1,54 тыс. квартир в день. В первом квартале 2020 года

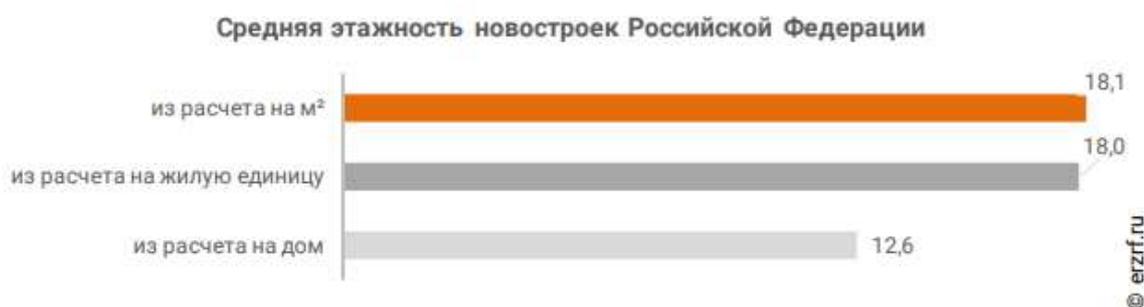
скорость вывода в в строительство и/или продажу нового жилья снизилась до 858 квартир в день.

До конца 2020 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 41 479 260 м<sup>2</sup> жилья. Без учета планируемого ввода апартаментов — 40 431 221 м<sup>2</sup>.

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2020 год (7 896 930 м<sup>2</sup>), что составляет 19,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Российской Федерации в 2020 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Российской Федерации по состоянию на июнь 2020 года составляет 8,4 месяца.

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Российской Федерации составляет: - 12,6 этажа — из расчета на строящийся дом; - 18,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу; - 18,1 этажа — из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.



**Рисунок 17-Средняя этажность новостроек**

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа — 28,6% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Российской Федерации составляет 24,6%. При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Российской Федерации, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 18,2 этажа.

Монолит-кирпич лидирует в 44 регионах, среди которых особенно ярко выделяются 32, где доля монолитно-кирпичного домостроения превышает 50%: это в первую очередь Карачаево-Черкесская Республика (100%), Удмуртская Республика (90,7%), Республика Бурятия (82,2%), Краснодарский край (79,6%), Тульская область (78,4%), Чеченская Республика (72,2%), Омская область (72,1%), Ленинградская область (71%), Свердловская область (70,6%) и Астраханская область (70,4%). Кирпич преобладает в 29 регионах. Среди них можно отметить 16, где кирпичное домостроение занимает более половины всего объема текущего строительства: это такие регионы как Республика Мордовия (88,2%), Республика Коми (86,7%), Новгородская область (82,4%), Тамбовская область (80,4%), Республика Марий Эл (76,7%), Вологодская область (69,6%), Смоленская область (66,9%), Костромская область (66,6%), Архангельская область (64,7%) и Мурманская область (63,9%). В пяти регионах первое место занимает панель, причем наиболее активно ее использует Камчатский край, где доля панельного домостроения достигает 100%. Блочное домостроение предпочитают в трех регионах. Среди них лидирует Еврейская автономная область, где доля блочного домостроения составляет 100%. Монолит не имеет максимальной доли ни в одном регионе. Среди строящегося жилья Российской Федерации у 76,0% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищнокоммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016. Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 69,7% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

## **5.2 Динамика ввода жилья в целом по РФ. Изменение ставок ипотечного кредитования**

По данным Банка России за 4 месяца 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям

Российской Федерации, составил 965 341 млн., что на 12,4% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (858 760 млн.), и на 16,1% больше аналогичного значения 2018 г. (831 238 млн.).



**Рисунок 18-Динамика изменения объема ИЖК**

В общем объеме кредитов, выданных за 4 месяца 2020 г. жителям Российской Федерации (4 360 599 млн.), доля ИЖК составила 22,1%, что на 1,6 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (20,5%), и на 1,9 п.п. меньше уровня 2018 г. (24,0%).

Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Российской Федерации в 2018 – 2020 гг.

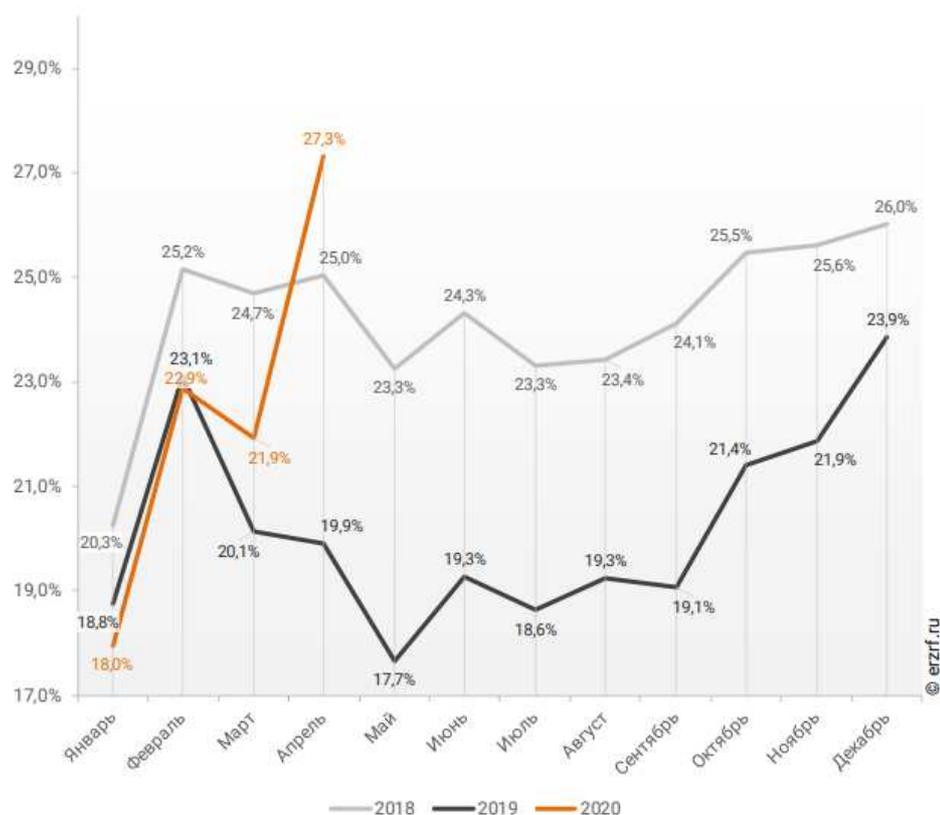


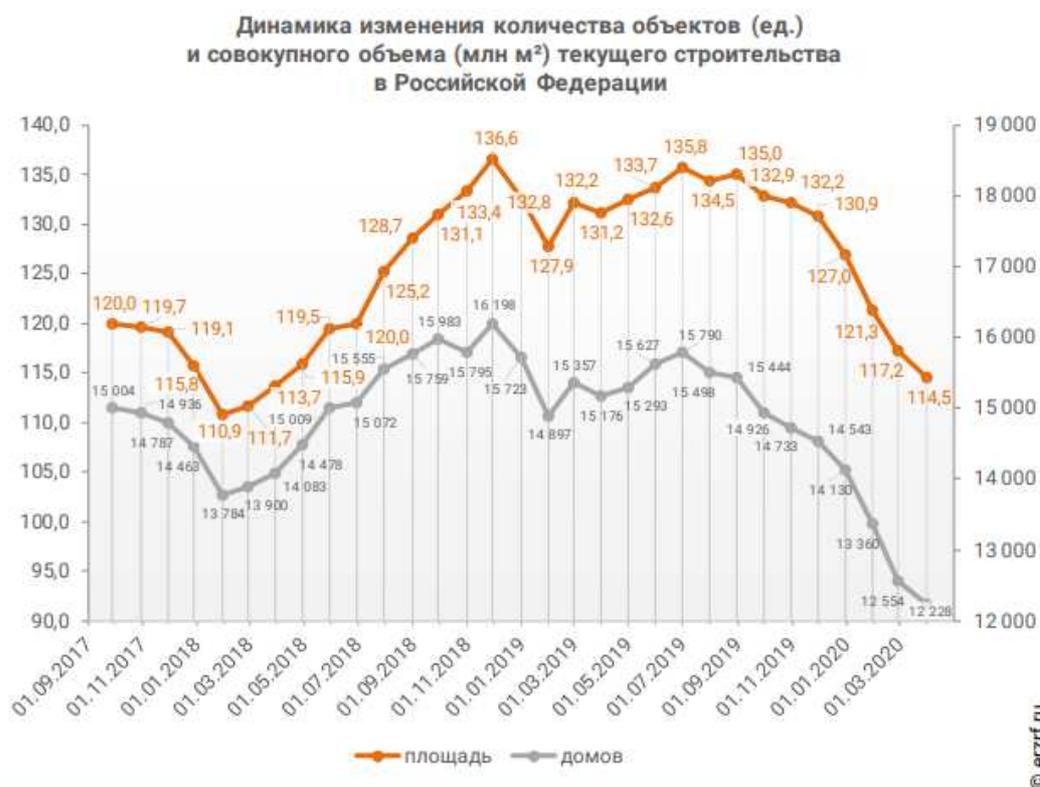
Рисунок 18- Динамика месячного изменения объема ИЖК

За 4 месяца 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Российской Федерации под залог ДДУ, составил 312 864 млн. (32,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Российской Федерации). Это на 11,7% больше аналогичного значения 2019 г. (280 153 млн., и на 25,9% больше, чем в 2018 г.

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 4 месяца 2020 г., составила 32,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Российской Федерации за этот же период, что на 0,2 п.п. меньше, чем в 2019 г. (32,6%), и на 2,5 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (29,9%).

По официальной статистике Банка России в апреле 2020 г. средний размер ИЖК в Российской Федерации составил 2,25 млн., что на 2,1% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (2,20 млн.), и на 12,9% больше аналогичного значения 2018 г.

Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 2,9% — с 2,04 до 2,10 млн.



**Рисунок 19- Динамика объема строительства**

### **5.3 Динамика ввода жилья в Пензенской области. Изменение ставок ипотечного кредитования**

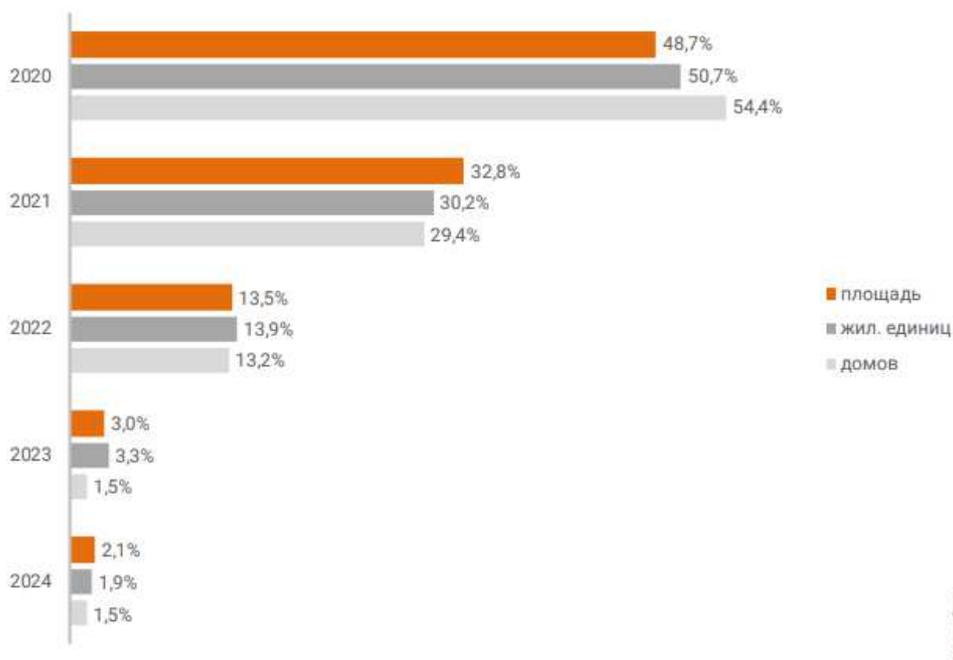
По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Пензенской области на апрель 2020 года выявлено 68 строящихся застройщиками домов (далее — строящиеся дома), в отношении которых в совокупности: выданы разрешения на строительство;- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ;- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.- В указанных домах строится 13 328 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 697 250 м<sup>2</sup> . Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Пензенской области не выявлено.

**Динамика изменения количества объектов (ед.)  
и совокупного объема (тыс. м<sup>2</sup>) текущего строительства  
в Пензенской области**



**Рисунок 20-Динамика изменения количества объектов в области**

**Распределение жилых новостроек Пензенской области по  
планируемому году ввода в эксплуатацию**



**Рисунок 21-Распределение жилых новостроек**

До конца 2020 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 339 377 м<sup>2</sup> ЖИЛЬЯ.

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2020 год (44 313 м<sup>2</sup>), что составляет 13,1% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Пензенской области в 2020 году.

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Пензенской области составляет: -14,4 этажа — из расчета на строящийся дом;- 16,4 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;- 16,4 этажа — из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.



**Рисунок 22- Средняя этажность новостроек**

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа — 53,0% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Пензенской области составляет 1,6%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 23,9%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Пензенской области является 25-этажный многоквартирный дом в ЖК «Созвездие», застройщик «СХ ТЕРМОДОМ».

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	25	<b>СХ ТЕРМОДОМ</b>	многоквартирный дом	Созвездие
2	24	<b>ГК РКС Девелопмент</b>	многоквартирный дом	Сурская Ривьера
		<b>ГК Территория жизни</b>	многоквартирный дом	Арбековская Застава
3	20	<b>ИСК Альянс</b>	многоквартирный дом	Квартал 55
		<b>Т-Строй</b>	многоквартирный дом	Арбековская Застава
		<b>ГК Жилстрой</b>	многоквартирный дом	Дуэт
		<b>СГ Рисан</b>	многоквартирный дом	Новые сады
4	19	<b>СГ Рисан</b>	многоквартирный дом	Олимп
		<b>СК Стройзаказчик</b>	многоквартирный дом	Петровский квартал
		<b>СХ ТЕРМОДОМ</b>	многоквартирный дом	8 марта
		<b>СГ Рисан</b>	многоквартирный дом	Фаворит
5	18	<b>СГ Рисан</b>	многоквартирный дом	Квартет
		<b>СХ ТЕРМОДОМ</b>	многоквартирный дом	Спутник

**Рисунок 23 -Топ лидеров высотного строительства**

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Пензенской области является кирпич. Из него возводится 48,5% от всей площади жилищного строительства.

По состоянию на апрель 2020 года строительство жилья в Пензенской области осуществляют 26 застройщиков (брендов), которые представлены 39 компаниями (юридическими лицами).

По состоянию на апрель 2020 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Пензенской области составила 48 863 рубля за квадратный метр.

По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Пензенской области, составило 1 578, что на 0,4% меньше уровня 2019 г. (1 584 ИЖК), и на 10,3% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (1 430 ИЖК).

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>СГ Рисан</b>	7	10,3%	2 055	15,4%	120 854	17,3%
2	<b>ГК Территория жизни</b>	6	8,8%	1 844	13,8%	85 784	12,3%
3	<b>СХ ТЕРМОДОМ</b>	7	10,3%	1 620	12,2%	78 394	11,2%
4	<b>Т-Строй</b>	4	5,9%	1 459	10,9%	70 639	10,1%
5	<b>Компания Пензгорстройзаказчик</b>	8	11,8%	1 203	9,0%	63 045	9,0%
6	<b>ГК Жилстрой</b>	5	7,4%	920	6,9%	50 944	7,3%
7	<b>ИСК Альянс</b>	3	4,4%	592	4,4%	38 288	5,5%
8	<b>ФЗПГ ПО</b>	3	4,4%	533	4,0%	28 481	4,1%
9	<b>ГК РКС Девелопмент</b>	3	4,4%	569	4,3%	27 010	3,9%
10	<b>СК Стройзаказчик</b>	2	2,9%	344	2,6%	19 586	2,8%
11	<b>Пензастрой</b>	2	2,9%	363	2,7%	18 426	2,6%
12	<b>АК Домостроитель</b>	1	1,5%	314	2,4%	16 143	2,3%
13	<b>ГК Мегастрой</b>	2	2,9%	292	2,2%	14 393	2,1%
14	<b>ГК Гарант-Строй</b>	2	2,9%	187	1,4%	9 906	1,4%
15	<b>Стройзаказ</b>	1	1,5%	228	1,7%	9 592	1,4%
16	<b>Арт-Строй</b>	1	1,5%	144	1,1%	7 877	1,1%
17	<b>СУ-2</b>	1	1,5%	99	0,7%	6 483	0,9%
18	<b>Эколог</b>	1	1,5%	140	1,1%	5 418	0,8%
19	<b>ГК Ремстрой</b>	1	1,5%	84	0,6%	5 271	0,8%
20	<b>Сан-Лико</b>	1	1,5%	77	0,6%	3 876	0,6%
21	<b>Доступное жилье</b>	1	1,5%	70	0,5%	3 458	0,5%
22	<b>СКД-Инвест</b>	1	1,5%	40	0,3%	3 381	0,5%
23	<b>СК Интерьер-Строй</b>	1	1,5%	16	0,1%	3 174	0,5%
24	<b>Контур</b>	1	1,5%	64	0,5%	2 655	0,4%
25	<b>Бородинский квартал</b>	1	1,5%	32	0,2%	2 356	0,3%
26	<b>ЭНЕРГОУЧЁТ</b>	2	2,9%	39	0,3%	1 816	0,3%
<b>Общий итог</b>		<b>68</b>	<b>100%</b>	<b>13 328</b>	<b>100%</b>	<b>697 250</b>	<b>100%</b>

*Рисунок 24 - Топ застройщиков по объемам строительства*



**Рисунок 25 -Динамика изменения цены**



**Рисунок 26 -Динамика изменения выдачи кредитов**

За 2 месяца 2020 г. количество ИЖК, выданных жителям Пензенской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 464, что

на 11,3% больше, чем в 2019 г. (417 ИЖК), и на 35,7% больше соответствующего значения 2018 г. (342 ИЖК).

Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Пензенской области в феврале 2020 года увеличилось на 19,4% по сравнению с февралем 2019 года (271 против 227 годом ранее).

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2020 г., составила 29,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям Пензенской области за этот же период, что на 3,1 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (26,3%), и на 5,5 п.п. больше уровня 2018 г. (23,9%).

В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2020 г. жителям Пензенской области (14 575 млн.), доля ИЖК составила 20,9%, что на 1,8 п.п. меньше соответствующего значения 2019 г. (22,7%), и на 2,2 п.п. меньше уровня 2018 г. (23,1%).

Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Пензенской области в феврале 2020 года, увеличился на 24,7% по сравнению с февралем 2019 года (626 против 502 млн. годом ранее).

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в феврале 2020 года в Пензенской области, средневзвешенная ставка составила 8,78%. По сравнению с таким же показателем февраля 2019 года произошло снижение ставки на 1,37 п.п. (с 10,15 до 8,78%).



**Рисунок 27 -Динамика изменения ставки**

Пензенская область занимает 17-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Пензенская область занимает 26-е место, и 37-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

#### **5.4 Пилотный опыт работы с эскроу-счетами в г.Пензе**

В Пензенской области совершены первые сделки по купле-продаже первичного жилья с использованием счетов эскроу.

Пионером стала девелоперская компания «Земстрой», входящая в строительный холдинг «Термодом» (4-е место в ТОП региона).

Заклучив соответствующее соглашение со Сбербанком, застройщик начал продавать по новой схеме квартиры дольщикам в одном из строящихся домов (строение №42) жилого района «Город Спутник» (на фото).

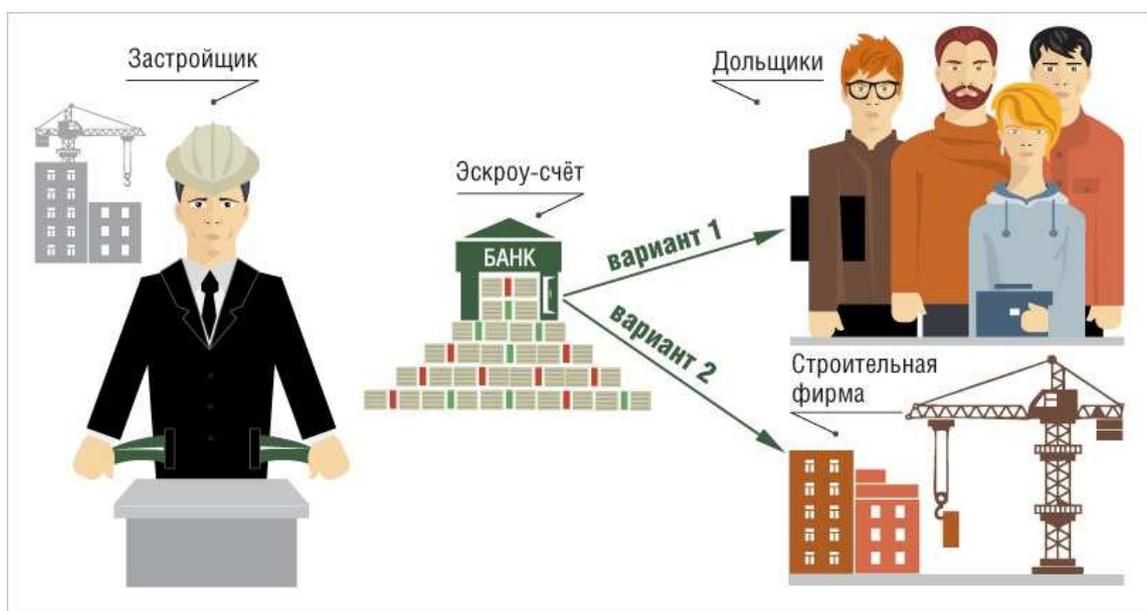
«Это 16-этажный жилой дом с удобным расположением, с квартирами, которые планировали, исходя из самых частых запросов покупателей, —

уточнила представитель застройщика. — Здесь будут и популярные однокомнатные квартиры в 41 кв. м, и компактные двухкомнатные площадью 51 кв. м, и трехкомнатные до 72 кв. м».

Сам дом, по словам топ-менеджера, будет сдан в эксплуатацию уже в четвертом квартале текущего года.

Заместитель управляющего Пензенским отделением Сбербанка Олег Калачев (на фото) напомнил, что при продаже квартир с использованием схемы эскроу-счетов банк выступает гарантом того, что дом будет достроен в срок и покупатели получают готовые квартиры, либо же им вернутся все 100% денежных средств. Наибольшее количество проектов с использованием нового механизма реализуются в Сбербанке, Банке ВТБ и Банке ДОМ.РФ. Всего же с эскроу-счетами сегодня в России работают семь финансово-кредитных организаций.

Среди российских регионов лидером по количеству таких проектов является Республика Башкортостан (около 24 проектов), а по общей площади реализуемых проектов — Московская область (более 320 тыс. кв. м).



*Рисунок 28 – Использование нового механизма*

### **Вывод по пятой главе. Предложения банков в период пандемии**

На сегодняшний день уже несколько федеральных банков объявили о мерах поддержки заемщиков. Так Сбербанк РФ предоставит пострадавшим от

коронавируса клиентам кредитные каникулы на срок до 6 месяцев без начисления неустоек и штрафов. Речь идет о клиентах, которые пострадали от коронавируса COVID-19, заболели или находятся на вынужденном карантине. Для получения отсрочки необходимо подать заявление на сайте банка. Приходить не нужно.

Банк ВТБ с 31 марта начинает свою программу помощи. По ее условиям все заемщики, которые ушли на больничный в результате заражения COVID-19, смогут получить отсрочку платежа по кредитам наличными и ипотеке на срок до 3-х месяцев. Все подтверждающие документы (больничные листы) будут приниматься банком дистанционно, через контакт-центр. По факту обращения клиента и после получения необходимых документов услуга активируется автоматически.

Другим заемщикам, которые понесли финансовые потери в результате распространения пандемии, ВТБ предлагает программы реструктуризации кредитов. Они включают в себя отсрочку платежа, изменение срока кредита, снижение ставки — решение по каждому обращению будет принято банком в индивидуальном порядке. Банк «Открытие» также предусмотрел кредитные каникулы на срок до 3-х месяцев. В течение этого времени заемщик будет полностью освобожден от уплаты ежемесячного платежа по ипотеке или потребительскому кредиту. Кредитными каникулами смогут воспользоваться клиенты, имеющие больничный лист сроком 10 и более дней или документальное подтверждение падения дохода более чем на 30%. Новая программа поддержки стартует 1 апреля 2020 года. Более подробная информация об условиях программы и процессе подачи заявления появится в указанную дату в каналах дистанционного обслуживания.

«Альфа-Банк» тоже предоставит отсрочку по кредитам на срок от месяца до двух для клиентов, которые из-за пандемии утратили возможность платить по

счетам. Причем речь идет не только о заболевании коронавирусом, но и об увольнении с работы, утрате побочного дохода или уходе в неоплачиваемый отпуск и на карантин. Также до двух месяцев можно будет не выплачивать задолженность по кредитной карте, но с условием ежемесячного погашения процентов. Программа начнет действовать в середине апреля.

## **6 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРОГРАММ ПО ПРИБРЕТЕНИЮ ЖИЛЬЯ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ**

**6.1 Предоставление семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы»**

**Жилищные сертификаты молодым семьям предоставляются согласно:**

- Постановлением Правительства Пензенской области от 30 октября 2013 года № 805-пП утверждена государственная программа Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы», которая вступила в силу с 1 января 2014 года.

- Постановлением Правительства Пензенской области от 27 февраля 2014 года № 126-пП утвержден Порядок реализации мероприятий подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы», предусматривающий предоставление семьям социальных выплат на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

- Постановлением Правительства Пензенской области от 28 декабря 2018 года № 721-пП в Подпрограмму внесены изменения.

На основании постановления администрации города Пензы от 11.06.2014 № 685 Социальное управление города Пензы определено уполномоченным органом на территории города Пензы по предоставлению мер социальной поддержки семьям при рождении первого ребенка в течении 12 месяцев после заключения брака в рамках реализации подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы» (далее – Подпрограмма).

**Основная цель Подпрограммы** – социальная поддержка молодых семей в улучшении жилищных условий. Осуществляется за счет средств бюджета Пензенской области. В рамках Подпрограммы семьи получают жилищный сертификат о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

Размер социальной выплаты - 328 000 рублей.

**На получение жилищного сертификата может претендовать** семья, члены которой являются гражданами Российской Федерации, проживают на территории Пензенской области, состоят в зарегистрированном браке, и соответствуют следующим условиям:

1) первый ребенок в семье рожден (усыновлен, удочерен) **на территории Пензенской области в течение 12 месяцев после заключения брака;**

2) возраст каждого из супругов на дату подачи заявления о включении в список получателей социальных выплат **не превышает 28 лет;**

3) члены семьи являются нуждающимися в жилом помещении по одному из оснований:

а) не являются нанимателем жилого помещения по договору социального найма, либо членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственником жилого помещения, либо членом семьи собственника жилого помещения;

б) являются нанимателем жилого помещения по договору социального найма, либо членом семьи нанимателя жилого помещения по договору

социального найма, либо собственником жилого помещения, либо членом семьи собственника жилого помещения при условии, что общая площадь жилого помещения на 1 человека из числа лиц, проживающих в этом жилом помещении, составляет менее 10 кв. метров;

в) проживают в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям, независимо от размеров занимаемого жилого помещения, и не имеют иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности;

4) являются нанимателем жилого помещения по договору социального найма, либо членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственником жилого помещения, либо членом семьи собственника жилого помещения, если среди членов семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, предусмотренной перечнем тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденным приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 29.11.2012 № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире», и не имеют иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

При наличии у семьи и (или) членов семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех жилых помещений.

При расчете обеспеченности общей площадью жилого помещения на каждого члена семьи не учитываются принадлежащие членам семьи на праве собственности жилые помещения, введенные в эксплуатацию в течение года, предшествующего дате включения семьи в список получателей социальных выплат в соответствии с условиями настоящего Порядка, приобретенные у

юридических лиц полностью или частично за счет средств ипотечного жилищного кредита (ипотечного жилищного займа), находящиеся в ипотеке (залоге) у кредитора (заимодавца) в соответствии с кредитным договором (договором займа).

К членам семьи собственника жилого помещения, в рамках настоящего Порядка, относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг (супруга), а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи собственника, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника в судебном порядке.

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг (супруга), а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Право на улучшение жилищных условий с использованием социальной выплаты за счет средств бюджета Пензенской области предоставляется семье (членам семьи) только один раз.

Участие семьи в подпрограмме является добровольным.

Семьи, имеющие в составе семьи инвалида, включаются в список получателей социальных выплат в первоочередном порядке вне зависимости от даты подачи заявления и документов.

Семья, изъявившая желание получить социальную выплату вправе подать заявление и документы для получения социальной выплаты в течение трех лет со дня рождения (усыновления, удочерения) в семье первого ребенка.

Граждане (семьи), изъявившие желание воспользоваться правом на внеочередное предоставление в аренду без проведения торгов земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Пензенской области или муниципальной собственности, для индивидуального жилищного строительства в соответствии со статьей 5 Закона Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области», с целью строительства индивидуального жилого дома с использованием предоставляемой социальной выплаты, подают в орган местного самоуправления муниципального образования или городского округа Пензенской области, принявший решение о включении семьи в список получателей социальных выплат.

Семья, включенная в список получателей социальных выплат, обязана в течение 10 рабочих дней с момента произошедших изменений (о переезде на постоянное место жительства за пределы Пензенской области, изменении жилищных условий семьи, изменении состава семьи) проинформировать орган местного самоуправления муниципального района или городского органа Пензенской области, принявший решение о включении их в список получателей социальных выплат.

Социальная выплата может быть использована семьей:

а) для оплаты части стоимости приобретаемого у юридического лица жилого помещения, введенного в эксплуатацию в течение года, предшествующего дате включения семьи в список получателей социальных выплат, а также для оплаты части стоимости приобретаемого у юридического лица жилого помещения, обязательство по которым возникло у семьи после включения в список получателей социальных выплат.

б) для оплаты части стоимости жилого помещения, приобретаемого по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома или договора уступки прав требования (цессии), обязательство по которым возникло у семьи после включения в список получателей социальных выплат;

в) для оплаты строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома, или на приобретение по безналичному расчету строительных и отделочных материалов, изделий и конструкций для строительства (завершения строительства, реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома, обязательство по которым возникло у семьи после включения в список получателей социальных выплат;

г) для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита (ипотечного жилищного займа) на приобретение или строительство жилого помещения, введенного в эксплуатацию в течение года, предшествующего дате включения семьи в список получателей социальных выплат, а также для оплаты части стоимости приобретаемого у юридического лица жилого помещения, обязательство по которым возникло у семьи после включения в список получателей социальных выплат;

д) для оплаты платежа в счет уплаты вступительного взноса и (или) паевого взноса (в случае если семья (члены семьи) является членом жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива), обязательство по которым возникло у семьи после включения в список получателей социальных выплат;

е) на погашение части суммы основного долга и процентов по ипотечному жилищному кредиту (ипотечному жилищному займу), полученному с целью приобретения у юридического лица жилого помещения, введенного в эксплуатацию в течение года, предшествующего дате включения семьи в список получателей социальных выплат, а также на погашение части суммы основного долга и процентов по ипотечному жилищному кредиту (ипотечному жилищному займу), полученному с целью приобретения у юридического лица жилого помещения, обязательство по которым возникло у семьи после включения в список получателей социальных выплат или с целью приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома либо договору уступки прав требования (цессии), либо с целью

строительства (реконструкции) одного или нескольких жилых помещений, в том числе индивидуального жилого дома;

ж) для уплаты цены договора участия в долевом строительстве, который предусматривает в качестве объекта долевого строительства жилое помещение, путем внесения соответствующих средств на счет эскроу, обязательство по которым возникло у семьи после включения в список получателей социальных выплат.

Срок действия сертификата составляет **6 месяцев с даты его выдачи**, указанной в сертификате.

В 2011 году жилищные сертификаты о праве на получение социальной выплаты на строительство или приобретение жилого помещения получила 101 молодая семья. Все семьи реализовали свое право, т.е. улучшили жилищные условия.

В 2012 году 301 семья реализовала жилищные сертификаты.

В 2013 году 185 семей реализовали жилищные сертификаты, т.е. улучшили жилищные условия.

В 2014 году семьям – участникам Подпрограммы было выдано 23 жилищных сертификата. Все семьи реализовали свое право, т.е. улучшили жилищные условия.

В 2015 году семьям – участникам Подпрограммы было выдано 29 жилищных сертификата. Все семьи реализовали свое право, т.е. улучшили жилищные условия.

В 2016 году молодым семьям – участникам Подпрограммы выдано 92 жилищных сертификата. Все семьи реализовали социальные выплаты.

В 2017 году семьям – участникам Подпрограммы выдан 241 жилищный сертификат. Все семьи реализовали социальные выплаты.

В 2018 году семьям – участникам Подпрограммы выдан 188 жилищный сертификат. Все семьи реализовали свое право, т.е. улучшили жилищные условия.

21 января 2019 года в малом зале администрации города Пензы 34 молодым семьям города Пензы – участникам подпрограммы «Социальная поддержка

отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы» годы были вручены жилищные сертификаты о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья при рождении первого ребенка.

В 2020 году более 200 семей получили право на получение сертификата. По состоянию на 15 июня 2020 года признаны участниками Подпрограммы дополнительно более 800 семей г. Пензы.

**6.2 Предоставление мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы»**

О реализации подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области» на 2014-2022 годы» (предоставление мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям)

Утверждена:

- Постановлением Правительства Пензенской области от 30 октября 2013 года № 805-пП утверждена государственная программа Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы», которая вступила в силу с 1 января 2014 года.

- Постановлением Правительства Пензенской области от 27 февраля 2014 года № 126-пП утвержден Порядок реализации мероприятий подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан Пензенской области в жилищной сфере» государственной программы Пензенской области «Социальная поддержка граждан в Пензенской области на 2014-2022 годы» (далее – Порядок),

предусматривающий предоставление мер социальной поддержки на улучшение жилищных условий многодетным семьям.

•Постановлением Правительства Пензенской области от 06 сентября 2018 года № 470-пП в Порядок внесены изменения, **которые вступили в силу с 1 января 2019 года.**

В соответствии с условиями Порядка правом на получение мер социальной поддержки обладает семья, проживающая на территории Пензенской области и на момент подачи заявления на предоставление мер социальной поддержки в соответствии с условиями Порядка имеющая (удочерившая, усыновившая) пять и более несовершеннолетних детей, и при условии, что семья является нуждающейся в жилом помещении по одному из следующих оснований:

а) члены семьи не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений, или членами семьи собственника жилого помещения;

б) члены семьи являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 10 квадратных метров;

в) члены семьи проживают в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

г) члены семьи являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживают в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, предусмотренной перечнем тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденным приказом Министерства

здравоохранения Российской Федерации от 29.11.2012 № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире», и не имеют иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности;

Применительно к условиям настоящего Порядка членами семьи признаются **постоянно проживающие совместно** супруг (супруга), дети, не состоящие в браке и (или) не имеющие собственных детей.

При наличии у семьи и (или) членов семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Жилые помещения, принадлежащие семье и (или) членам ее семьи на праве собственности, которые приобретены полностью или частично за счет кредитных (заемных) средств и которые находятся в ипотеке (залоге) у кредитора (заимодавца), при расчете нуждаемости не учитываются.

Многодетным семьям, соответствующим условиям настоящего Порядка и осуществляющим уход за ребенком-инвалидом в возрасте до 18 лет, меры социальной поддержки на улучшение жилищных условий в соответствии с настоящим Порядком предоставляются в первую очередь.

В рамках Подпрограммы предоставляется социальная выплата в размере 500 тысяч рублей на **приобретение, строительство или реконструкцию жилого помещения.**

Участники Подпрограммы имеют право использовать социальную выплату на оплату стоимости работ по строительству или реконструкции жилого помещения и (или) на оплату стоимости строительных материалов для проведения строительства или реконструкции жилого помещения.

Приобретенное (построенное, реконструированное) жилое помещение должно находиться в любом населенном пункте Пензенской области, и отвечать

требованиям, установленным статьями 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, благоустроенное применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, в том числе в сельской местности (с учетом надворных построек).

Приобретенное (построенное, реконструированное) жилое помещение оформляется в общую долевую собственность всех членов многодетной семьи, указанных в акте органа местного самоуправления о выделении социальной выплаты.

Социальная выплата **не может быть использована на приобретение** жилого помещения у близких родственников (супруга (супруги), бабушки (дедушки), родителей (в том числе усыновителей), детей (в том числе усыновленных), полнородных и неполнородных братьев и сестер

Учетные дела многодетных семей, имеющих намерение получить социальную выплату, должны содержать следующие документы:

1) заявление на получение социальной выплаты по форме, утвержденной Уполномоченным органом;

2) согласие на обработку персональных данных членов семьи. Согласие на обработку персональных данных несовершеннолетних лиц подписывают их законные представители;

3) копии документов, удостоверяющих личности каждого члена семьи;

4) справка из органов опеки и попечительства, подтверждающая, что родители не лишены родительских прав;

5) справка из органов опеки и попечительства, подтверждающая, что в отношении усыновленных (удочеренных) несовершеннолетних детей не отменено усыновление (удочерение);

6) копию справки, подтверждающей факт установления инвалидности, выдаваемой федеральными государственными учреждениями медико-социальной экспертизы (для многодетных семей, имеющих ребенка-инвалида);

7) копии документов, подтверждающих родственные отношения членов семьи, претендующей на получение социальной выплаты в соответствии с настоящим Порядком, с гражданами, проживающими совместно с ними:

7.1) копии свидетельств о государственной регистрации актов гражданского состояния (рождение, установление отцовства, заключение брака), выданные органами записи актов гражданского состояния или консульскими учреждениями Российской Федерации;

7.2) решения судов об установлении родственных отношений;

8) копии свидетельств об усыновлении, выданные органами записи актов гражданского состояния или консульскими учреждениями Российской Федерации

9) копии свидетельств о государственной регистрации актов гражданского состояния (рождение, заключение брака, усыновление (удочерение), установление отцовства), выданные компетентными органами иностранного государства, и их нотариально удостоверенный перевод на русский язык (предоставляется гражданами в случае регистрации актов гражданского состояния на территории иностранного государства);

10) документы (справки), содержащие сведения о семье (членах семьи), зарегистрированных по месту жительства в жилом помещении совместно с семьей (членами семьи) (в случае если семья и члены семьи зарегистрированы в разных жилых помещениях, представляются по каждому жилому помещению);

11) документы, подтверждающие наличие либо отсутствие у членов семьи жилья, принадлежащего на праве собственности;

12) документы, содержащие сведения о собственнике и общей площади жилого помещения по месту проживания каждого члена семьи (в случае если семья (члены семьи) зарегистрированы в разных жилых помещениях, указанные документы представляются на каждое жилое помещение)

13) копии страхового свидетельства обязательного пенсионного страхования (СНИЛС членов семьи);

14) справка (либо сведения) о нереализованном (реализованном) праве семьей (членами семьи) на улучшение жилищных условий или обеспечение

жилым помещением с использованием социальной выплаты или субсидии, предоставленных за счет средств бюджета Пензенской области, за исключением государственной поддержки при улучшении жилищных условий, осуществляемой в порядке софинансирования из федерального бюджета.

Для включения в реестр многодетная семья (члены семьи) представляет в орган местного самоуправления по месту жительства документы, указанные в подпунктах 1), 2), 3), 6), 7), 8), 9).

Орган местного самоуправления, принявший документы, в установленном порядке в течение 5 рабочих дней истребует документы (либо сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 4), 5), 10)-14), находящиеся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления и подведомственных таким органам организациях, в случае, если они не представлены заявителями по собственной инициативе.

От имени многодетной семьи (членов семьи) заявление и документы могут быть представлены уполномоченным лицом при наличии надлежащим образом оформленных полномочий.

Копии документов заверяются сотрудником, принявшим документы.

Основаниями для отказа во включении многодетной семьи в реестр претендентов на получение социальных выплат в рамках Подпрограммы является:

- 1) непредставление или неполное представление документов, требуемых Порядком,
- 2) несоответствие многодетной семьи требованиям, установленным пунктом 2 Порядка;
- 3) намеренное ухудшение своих жилищных условий семьей, имеющей намерение получить социальную выплату, действиями, указанными в подпункте 2.3. пункта 2 Порядка;
- 4) реализация многодетной семьей (членами семьи) права на улучшение жилищных условий или обеспечение жилым помещением с использованием

социальной выплаты или субсидии, предоставленных за счет средств бюджета Пензенской области.

К действиям, повлекшим ухудшение жилищных условий семьи, относятся:

а) обмен жилыми помещениями, повлекший уменьшение общей площади жилого помещения;

б) невыполнение условий договора о пользовании жилым помещением, повлекшее выселение в судебном порядке;

в) вселение в жилое помещение иных лиц (за исключением вселения супруга (супруги), несовершеннолетних детей и временных жильцов);

г) выделение доли собственниками жилых помещений;

д) отчуждение жилого помещения или его доли, имеющих в собственности семьи (членов семьи), имеющей намерение получить социальную выплату

В случае, если членами семьи совершены действия, повлекшие ухудшение жилищных условий, семья может быть признана нуждающейся в жилом помещении не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий.

В период с 2008 по 2015 годы в рамках Подпрограммы социальные выплаты на улучшение жилищных условий выделены 150 многодетным семьям, из них 136 семьям - на проведение капитального ремонта (реконструкцию) жилых помещений, 14-ти семьям – на приобретение (строительство) жилых помещений. Все семьи реализовали предоставленные социальные выплаты.

В 2016 году из бюджета Пензенской области в рамках Подпрограммы выделены денежные средства в размере 1 000,00 тыс. руб. (на 2 семьи по 500 тыс. руб.). Все семьи реализовали предоставленные социальные выплаты.

В январе 2018 года из средств бюджета Пензенской области в рамках Подпрограммы выделены денежные средства в размере 2 500 000 рублей, что позволило улучшить жилищные условия 5 многодетным семьям города Пензы. Все семьи реализовали социальные выплаты.

В ноябре 2018 года в рамках Подпрограммы из средств бюджета Пензенской области дополнительно выделены денежные средства на улучшение жилищных

условий трем многодетным семьям на общую сумму 1 500 000 рублей. Все семьи реализовали социальные выплаты.

В 2019 году из средств бюджета Пензенской области в рамках Подпрограммы трем многодетным семьям предоставлены меры социальные поддержки на улучшение жилищных условий на общую сумму 1 500,00 тыс. руб. По состоянию на 3 июня текущего года 2 многодетные семьи реализовали социальные выплаты, т.е. улучшили жилищные условия. У одной семьи срок реализации социальной выплаты – 6 месяцев с даты ее предоставления (до 29 ноября 2019 года).

**6.3 Предоставление социальных выплат работникам муниципальных бюджетных, казенных и автономных учреждений города Пензы и работникам органов местного самоуправления города Пензы, замещающим должности, не являющимися должностями муниципальной службы города Пензы в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы»**

Правом на получение социальных выплат обладают граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории города Пензы, которые являются:

1) работниками муниципальных бюджетных, казенных и автономных учреждений города Пензы, работниками органов местного самоуправления города Пензы, замещающими должности, не являющимися должностями муниципальной службы города Пензы.

Указанные граждане должны соответствовать следующим требованиям:

1) не являться нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) либо являться нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и быть обеспеченными общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 10 кв.м. общей площади жилого помещения.

3) проживать в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

Работа в муниципальных бюджетных, казенных и автономных учреждениях или органе местного самоуправления для граждан, изъявивших желание участвовать в Подпрограмме должна осуществляться на постоянной основе. Стаж непрерывной работы (службы) в учреждениях, органах местного самоуправления города Пензы должен составлять не менее одного года.

Социальная выплата может быть использована участником:

а) на оплату по договору купли-продажи жилого помещения, в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения.

б) на оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо договора уступки прав требования (цессии);

в) на оплату строительства (завершения строительства, реконструкции) индивидуального жилого дома по договору подряда;

г) на погашение части суммы основного долга и процентов по жилищным кредитам (займам), в том числе ипотечным.

### **Право на получение социальной выплаты**

Приобретаемое жилое помещение должно находиться на территории города Пензы либо города Заречного, Пензенского или Бессоновского районов Пензенской области.

Общая площадь приобретаемого (построенного) жилого помещения в расчете на каждого члена семьи, учтенного при расчете размера социальной выплаты, должна быть больше учетной нормы общей площади жилого

помещения, установленной органами местного самоуправления в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

### **Социальная выплата**

Величина социальной выплаты составляет 20% от расчетной стоимости жилья (С), определяемой по следующей формуле:

$$C = H \times Ц,$$

где

Н- норма общей площади жилого помещения, устанавливаемая в размере:

33 кв. метра общей площади жилья - на 1 человека;

42 кв. метра общей площади жилья - на семью из 2 человек;

18 кв. метров общей площади жилья на каждого члена семьи - на семью из 3 и более человек.

Ц - Норматив средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Пензенской области, определяемый ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для категорий граждан, которым единовременная выплата на приобретение жилья предоставляется за счет средств федерального бюджета.

### **Формирование списка участников Программы**

Документами, необходимыми для участия, являются:

- 1) заявление;
- 2) копия паспорта заявителя и членов его семьи;
- 3) копия свидетельства о заключении брака заявителя, имеющего намерение принять участие в Подпрограмме;
- 4) копия свидетельства о рождении детей;
- 5) документы (справки), содержащие информацию о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства;
- 6) копии документов, подтверждающих родственные отношения заявителя и членов семьи с гражданами, зарегистрированными совместно с ними;
- 7) копия трудовой книжки заявителя, заверенная в установленном порядке;

8) документы, подтверждающие наличие либо отсутствие у членов семьи жилья, принадлежащего на праве собственности на всех членов семьи по месту постоянного проживания членов семьи о наличии либо отсутствии жилья на праве собственности по Пензе и Пензенской области (при смене фамилии данные сведения представляются на бывшую и настоящую фамилию);

9) документы, содержащие сведения о собственнике и общей площади жилого помещения по месту регистрации каждого члена семьи;

10) копию кредитного договора, либо копию договора займа (при наличии).

Копии документов представляются с оригиналами.

### **Получение социальной выплаты**

Документы для перечисления социальной выплаты должны быть представлены в Социальное управление города Пензы не позднее 6 месяцев с даты принятия приказа начальника Социального управления города Пензы.

Документами для перечисления социальной выплаты являются:

1) заявление;

2) на оплату по договору купли-продажи жилого помещения:

а) копия договора купли-продажи жилого помещения с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

б) копии документов, подтверждающих наличие достаточных средств для оплаты приобретаемого жилого помещения в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты;

в) копия кредитного договора (в случае, если социальная выплата направляется на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения).

3) на оплату части стоимости приобретаемого по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо по договору уступки прав требования (цессии)) жилого помещения:

а) копию договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, зарегистрированного в установленном порядке;

б) копию договора уступки прав требования (цессии), зарегистрированного в установленном порядке, в случае, если социальная выплата направляется на оплату части стоимости договора уступки прав требования (цессии);

**6.4 Предоставление социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома в соответствии с условиями основного мероприятия «Обеспечение жильем молодых семей» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в рамках подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы»**

Предоставление молодым семьям социальных выплат на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с условиями мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»).

В рамках действующего законодательства Социальным управлением города Пензы сформирован и направлен в Министерство труда, социальной защиты и демографии Пензенской области Список молодых семей – участников мероприятия ведомственной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», изъявивших желание получить социальную выплату в 2020 году по городу Пензе в количестве 2438 семей, утвержденный приказом начальника Социального управления города Пензы от 27.05.2019 № 60 м.с.

Министерством труда, социальной защиты и демографии Пензенской области (приказ от 18.12.2018 № 587-ОС) утвержден Список молодых семей – претендентов на получение социальных выплат в рамках мероприятия по обеспечению жильем молодых семей государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», по Пензенской области в 2019 году. По городу Пензе в данный Список включено 98 молодых семей, в т. ч. 30 многодетных семей. Дата подачи заявления на включение в состав участников мероприятия по обеспечению жильем молодых семей - 98-ой семьи 02.07.2012

На 15 июня 2019 года:

- всего за период реализации в городе Пензе (с 2005 года по 15 июня 2019 года) мероприятия по обеспечению жильем молодых семей ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» обеспечено жильем в городе Пензе более 2410 молодых семей, в том числе:

- участники 2005 года – 261 семья;
- участники 2006 года – 144 семьи;
- участники 2007 года – 169 семей;
- участники 2008 года – 90 семей;
- участники 2009 года – 84 семьи;
- участники 2010 года – 57 семей;
- участники 2011 года – 704 семьи;
- участники 2012 года – 454 семьи;
- участники 2013 года – 139 семей;
- участники 2014 года – 35 семей;
- участники 2015 года – 63 семей;
- участники 2016 года – 64 семьи;
- участники 2017 года – 74 семьи;

- участники 2018 года – 49 семей;

- участники 2019 года – 40 семей.

Общая площадь приобретенного жилья 114 976,49 кв.м.

На 15 июня 2019 года признано участниками мероприятия ведомственной целевой программы – 2440 семей.

155 молодых семей - участники 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 годов получили за счёт средств бюджета Пензенской области дополнительную социальную выплату в размере 5 процентов средней стоимости жилья при рождении (усыновлении) ребенка.

### **Кто может стать участником мероприятия ведомственной целевой программы**

Участником мероприятия ведомственной целевой программы может быть молодая семья, в том числе молодая семья, имеющая одного и более детей, где один из супругов не является гражданином Российской Федерации, а также неполная молодая семья, состоящая из одного молодого родителя, являющегося гражданином Российской Федерации, и одного и более детей, соответствующая следующим условиям:

а) возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье на день принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о включении молодой семьи – участницы мероприятия ведомственной целевой программы в список претендентов на получение социальной выплаты в планируемом году не превышает 35 лет;

б) семья признана нуждающейся в жилом помещении (молодые семьи, имеющие общую площадь жилого помещения (суммарно) меньше учетной нормы, установленной органами местного самоуправления).

Для города Пензы учетная норма площади жилого помещения в целях принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях - 10 и менее кв. м общей площади жилого помещения на одного человека.

в) наличие у семьи доходов, позволяющих получить кредит, либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты.

**Первоочередное право на получение социальной выплаты имеют молодые семьи, поставленные на учёт в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, а также молодые семьи, имеющие 3 и более детей.**

**Что нужно сделать, чтобы стать участником мероприятия ведомственной целевой программы**

Собрать необходимые документы и обратиться в Государственное автономное учреждение Пензенской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (МФЦ)

**6.5 Предоставление социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство жилого помещения в многоквартирном доме многодетным семьям, поставленным на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма в рамках Подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы»**

Финансирование подпрограммы в части предоставления социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство жилого помещения в многоквартирном доме многодетным семьям, поставленным на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма в 2016 году не осуществлялось в связи с отсутствием средств в бюджете города Пензы.

По состоянию на 15.06.2019 - 108 многодетных семей города Пензы поставлены на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в администрации города Пензы для участия в программе в дальнейшем.

### **Право на получение социальной выплаты**

Правом на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения обладают многодетные семьи, имеющие 3-х и более детей в возрасте до 18 лет на момент принятия решения о включении в список получателей социальной выплаты в рамках Подпрограммы в текущем году.

Под нуждающимися в жилых помещениях понимаются граждане, постоянно проживающие в г. Пензе, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 г., а также граждане, признанные органами местного самоуправления по месту их постоянного жительства нуждающимися в жилых помещениях после 1 марта 2005 г. по основаниям, установленным ст. 51 Жилищного кодекса РФ.

### **Социальная выплата**

Величина социальной выплаты на приобретение жилого помещения или строительство жилого помещения в многоквартирном доме (С) рассчитывается по следующей формуле:

$$C = ((H - S) \times Ц) \times 0,7$$

где:

H - обеспечение граждан жильем, а именно 18 кв. м общей площади жилого помещения на одного члена многодетной семьи;

S - суммарная общая площадь, находящаяся в собственности всех членов многодетной семьи и (или) приходящаяся на каждого члена многодетной семьи, проживающего в жилом помещении на основании договора социального найма (за исключением жилых помещений, признанных непригодными для проживания, жилых помещений в многоквартирном доме, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, по основаниям, установленным действующим законодательством)

В общей площади  $S$  учитывается также площадь отчужденного жилого помещения, находящегося в собственности членов многодетной семьи с даты

постановки на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма;

Ц - размер средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Пензенской области, утверждаемый ежеквартально Министерством регионального развития Российской Федерации для категорий граждан, которым единовременная выплата на приобретение жилья предоставляется за счет средств федерального бюджета.

Величина социальной выплаты рассчитывается на дату принятия приказа начальника Социального управления города Пензы об утверждении списка получателей социальной выплаты в текущем году.

Стоимость приобретаемого жилого помещения (или приобретаемого жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо договора уступки прав требования (цессии) должна быть больше размера предоставляемой социальной выплаты.

К членам многодетной семьи в рамках Программы, учитываемым при расчете размера социальной выплаты, относятся супруг, супруга, проживающие совместно с ними дети, не состоящие в браке и (или) не имеющие собственных детей.

Социальная выплата может быть использована:

а) на оплату по договору купли-продажи жилого помещения, в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения.

б) на оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо договора уступки прав требования (цессии), в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения.

Приобретаемое жилое помещение (или приобретаемое жилое помещение по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома либо договора уступки прав требования (цессии) должно находиться на территории

города Пензы либо города Заречного, Пензенского или Бессоновского районов Пензенской области.

Приобретаемое жилое помещение оформляется в равных долях в собственность всех членов семьи, на которых рассчитывается социальная выплата. Приобретаемое право требования по договору участия в долевом строительстве, либо по договору уступки прав требования (цессии) оформляется в равных долях на каждого члена семьи гражданина, на которых рассчитывается социальная выплата, за исключением случаев, установленных решением органов опеки либо решением суда.

**6.6 Предоставление социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство жилого помещения в многоквартирном доме гражданам, поставленным на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма в рамках Подпрограммы «Социальная поддержка отдельных категорий граждан в жилищной сфере в городе Пензе» муниципальной программы города Пензы «Социальная поддержка и социальное обслуживание граждан в городе Пензе на 2015-2021 годы»**

Финансирование подпрограммы в части предоставления социальных выплат на приобретение жилого помещения или строительство жилого помещения в многоквартирном доме гражданам, поставленным на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма в 2013-2016 годах не осуществлялось в связи с отсутствием средств в бюджете города Пензы.

К 2020 г. состоят в администрации города Пензы на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении 4281 граждан.

**Право на получение социальной выплаты**

Правом на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения обладают граждане, поставленные на учет в

качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма

Под нуждающимися в жилых помещениях понимаются граждане, постоянно проживающие в г. Пензе, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 г., а также граждане, признанные органами местного самоуправления по месту их постоянного жительства нуждающимися в жилых помещениях после 1 марта 2005 г. по основаниям, установленным ст. 51 Жилищного кодекса РФ.

### **Социальная выплата**

Величина социальной выплаты ( $C$ ) рассчитывается по следующей формуле:

$$C = (N - S) \times Ц \times K$$

где:

$N$  - норма обеспечения граждан жильем, а именно:

- 33 кв.м на одиноко проживающего человека,
- 42 кв.м на семью из двух человек,
- 18 кв.м на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек;

$S$  - общая площадь, находящаяся в собственности гражданина и (или) членов его семьи и (или) занимаемая по договору социального найма (за исключением ветхого и аварийного жилья);

В общей площади  $S$  учитывается также площадь отчужденного жилого помещения, находящегося в собственности членов семьи с даты постановки на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

$Ц$  - размер средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Пензенской области, утверждаемый ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для категорий граждан, которым единовременная выплата на приобретение жилого помещения предоставляется за счет средств федерального бюджета;

К - коэффициент, корректирующий размер социальной выплаты и равный:

0,5 - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма до 10 лет;

0,6 - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма от 10 до 15 лет;

0,7 - для граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма 15 и более лет.

Величина социальной выплаты рассчитывается на дату принятия приказа начальника Социального управления города Пензы об утверждении списка получателей социальной выплаты в текущем году.

Стоимость приобретаемого жилого помещения (или приобретаемого жилого помещения по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо договора уступки прав требования (цессии) должна быть больше размера предоставляемой социальной выплаты.

Социальная выплата может быть использована:

а) на оплату по договору купли-продажи жилого помещения, в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения.

б) на оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (либо договора уступки прав требования (цессии), в том числе на оплату первоначального взноса при получении жилищного (в том числе ипотечного) кредита (займа) на приобретение жилого помещения.

Приобретаемое жилое помещение (или приобретаемое жилое помещение по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома либо договора уступки прав требования (цессии) должно находиться на территории города Пензы либо города Заречного, Пензенского или Бессоновского районов Пензенской области.

Приобретаемое жилое помещение оформляется в равных долях в собственность всех членов семьи, на которых рассчитывается социальная выплата. Приобретаемое право требования по договору участия в долевом

строительстве либо по договору уступки прав требования (цессии) оформляется в равных долях на каждого члена семьи гражданина, на которых рассчитывается социальная выплата, за исключением случаев, установленных решением органов опеки либо решением суда.

Социальная выплата не может быть использована на приобретение жилого помещения, признанного непригодным для проживания, жилого помещения в многоквартирном доме, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Общая площадь приобретаемого (построенного) жилого помещения в расчете на каждого члена семьи, учтенного при расчете размера социальной выплаты, должна быть больше учетной нормы общей площади жилого помещения, установленной решением Пензенской городской Думы в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

### **6.7 Памятка для граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащих сносу**

Согласно действующим законодательным нормам, в России, начиная с будущего года, будут действовать иной порядок признания жилья ветхим и аварийным.

Основанием для отнесения строения к непригодному для жизни жилью могут выступать следующие характеристики: У дома наблюдается деформация фундамента и не подлежит восстановлению или ремонту. В помещении отсутствуют коммуникации, к примеру, электропроводка или водопровод. Дом не подключен к центральной отопительной системе, а каждая квартира отапливается индивидуально.

В квартирах нет окон, что не дает достаточно света для поддержания нормального состояния здоровья у жильцов. Жилплощади содержат большое количество токсичных веществ, что противоречит нормам РФ.

В рамках действия государственной программы расселение граждан в период 2016-2020 годов будет проходить согласно новым правилам: Новая жилплощадь должна соответствовать старой по площади или установленным государством критериям – 18 кв. метров на одного проживающего. К примеру, если семья из 4 человек проживала в помещении в 40 кв. метров, то она может рассчитывать на получение нового жилища площадью от 72 кв. метров и больше. Переселение граждан должно проходить в такие дома, где условия проживания не будут хуже, чем были в старой квартире. В первую очередь, новое жилье получают лица, у которых нет других вариантов для проживания. Если собственник жилья проживает в другом месте, а строение, в котором располагается квартира, внесен в перечень аварийных домов, новая жилплощадь ему не полагается, а выплачивается компенсация.

По завершении текущего года госпрограмма переселения перестанет действовать в прежнем виде. При новом порядке получения квартир для собственников предусмотрена дополнительная плата за жилплощадь.

Основной целью такого новшества является повышение ответственности населения за новые квартиры. Кроме того, смысл введения оплаты предполагает возможность выбора жилплощади, куда будут заселяться владельцы ветхого жилища. К примеру, если гражданин желает остаться проживать в старом районе, то ему придется внести некоторую сумму в счет постройки нового жилья.

Вероятность того, что владельцы не смогут внести нужную сумму денег, очень высока. В этом случае предусмотрен другой вариант получения жилья – подписание соглашения соцнайма. Данный способ предполагает оформление некоммерческой аренды жилого помещения с последующим выкупом. Иными словами, проживающее лицо вносит плату только за коммунальные услуги. На такой вариант смогут рассчитывать: жильцы с инвалидностью; малоимущие и многодетные семьи; лица пенсионного возраста.

*Что нужно делать гражданам до расселения за год или два:*

1. Уточнить сведения, содержащиеся в правоустанавливающих документах на занимаемые жилые помещения. При необходимости – переоформить документы на жилье.

2. Ознакомиться с порядком предоставления жилых помещений, сроками заселения, сроками сноса аварийных домов.

3. Ознакомиться с официальной информацией по расселению аварийного жилья на сайте администрации г. Пензы, в разделе «Жилищная политика» - подраздел «Переселение из ветхого жилищного фонда».

Важно отметить, что бесплатно новые квартиры от государства перестанут предоставляться с сентября 2019 года. Новый порядок будет применяться по отношению к жилплощади, которая будет признана непригодной для проживания в октябре. В чем суть внесенных изменений С одной стороны, многим людям, участвующим в проекте, покажется, что данные меры очень жесткие и приняты специально для лишения граждан их жилплощади, однако своя логика в принятом решении тоже есть. Очень часто в госпроекте участвуют люди, которые специально приобретают старое жилье, чтобы затем получить новую квартиру и выгодно ее реализовать.

Действие программы рассчитано на предоставление людям, которые действительно в этом нуждаются, новой жилплощади. Нововведения позволят решить эту проблему намного быстрее и в тоже время получить квартиру семьям, особенно в этом нуждающимся, не обращаясь в банк за ипотечным займом. Начиная с будущего года, программа переселения будет действовать на других условиях, и люди уже не смогут получить новое жилище полностью бесплатно. Ужесточатся требования и в отношении признания построек ветхими и аварийными. Лица, которые не смогут внести необходимую плату за новое жилье, будут иметь возможность подписать договор соцнайма, однако оплачивать за пользования жилплощадью все равно придется, но уже ежемесячно.

#### **Особенности оформления документов:**

- предоставление жилых помещений в новых домах осуществляется не менее расселяемой общей площади жилья (не по семьям и льготам, а только по общей площади и количеству комнат);

- расселение собственников и нанимателей имеют особенности по оформлению договоров и сбору документов;

- обязательное наличие у жителей расселяемых домов правоустанавливающих документов (договоров соцнайма, соответствия занимаемой и оплачиваемой площади имеющимся документам, узаконенных пристроев или перепланировки- приведение документов в соответствие до начала процедуры утверждения перечня домов на расселение в очередном году.

- сдача документов в соответствии с графиком. Сроки и даты указываются в объявлениях.

#### **Порядок предоставления построенных квартир:**

- прием квартир комиссией после окончания строительства;

- строители оформляют документы на построенные квартиры и передают городу;

- Управление муниципального имущества(УМИ) администрации после оформления квартир в муниципальную собственность города передает документы в отдел распределения муниципального жилищного фонда администрации;

- Отдел распределения муниципального жилищного фонда по телефонам приглашает граждан и направляет на осмотр квартир, готовит постановления администрации о предоставлении квартир гражданам по договорам мены или соцнайма.

Прогнозная потребность в финансировании Программы составляет 2 644 429 940,48 руб., в том числе: а) размер запрашиваемых средств финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - 2 540 447 541,42 руб.; б) средства бюджета Пензенской области - 25 661 086,38 руб.; в) средства бюджетов муниципальных образований - 78 321 312,68 руб.

В результате реализации Программы планируется переселение 4 360 граждан из 142 многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ, общей площадью расселяемых жилых помещений - 66 252,40 квадратных метров.

**Региональная адресная программа "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пензенской области в 2019 - 2025 годах" УТВЕРЖДЕНА постановлением Правительства Пензенской области от 29.03.2019 № 187-пП.**

#### **6.8 Обеспечение жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов**

##### **Кто имеет право на получение мер социальной поддержки:**

Право на меры социальной поддержки по обеспечению жильем за счет средств федерального бюджета в соответствии с Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» имеют инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет до 1 января 2005 года.

##### **Какая социальная поддержка оказывается:**

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, имеют право на получение социальной выплаты, которая может быть направлена на приобретение на первичном или вторичном рынке жилья у любых физических и юридических лиц (одного или нескольких) жилого помещения или части жилого помещения (части жилого дома, части квартиры), отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенного применительно к условиям населенного пункта, в том числе в сельской местности, выбранного для постоянного проживания.

Размер социальной выплаты определяется на дату выдачи свидетельства исходя из общей площади жилья, равной 18 квадратным метрам и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья,

установленной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Предоставление льготных займов на приобретение домокомплектов для строительства индивидуального жилого дома специалистам на селе

**Кто имеет право на получение мер социальной поддержки на получение льготного займа:**

Право на получение льготных займов на приобретение комплектов строительных материалов для строительства индивидуальных жилых домов имеют граждане, желающие построить жилой дом в любом поселении Пензенской области, кроме городов, при наличии у гражданина трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организацией – работодателем, находящейся в сельской местности, относящиеся к одной из следующих категорий:

1. Молодые специалисты (и их семьи), возраст которых не превышает 35 лет.
2. Специалисты (и их семьи) из числа граждан – участников программы добровольного переселения в Пензенскую область соотечественников, проживающих за пределами Российской Федерации, в том числе:

а) долгосрочной целевой программы «Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за пределами Российской Федерации, на 2009–2012 годы», утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 08.07.2009 № 545-пП (с последующими изменениями);

б) долгосрочной целевой программы «Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за рубежом, на 2013–2015 годы», утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 26.07.2013 № 534-пП «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за рубежом, на 2013–2015 годы» (с последующими изменениями);

в) подпрограммы «Содействие добровольному переселению в Пензенскую область соотечественников, проживающих за рубежом, на 2014–2020 годы» государственной программы Пензенской области «Содействие занятости населения в Пензенской области», утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 08.10.2013 № 752-пП «Об утверждении государственной программы Пензенской области «Содействие занятости населения в Пензенской области».

3. Специалисты (и их семьи) из числа граждан, переселившихся после 01 января 2010 года в сельские населенные пункты Пензенской области из городов Пензенской области и из других субъектов Российской Федерации.

**Какую господдержку можно получить специалисту осуществляющему трудовую деятельность в сельской местности:**

Гражданин (и члены его семьи), включенный в список претендентов на получение займа (включенные в список претендентов на получение займа) может (могут) получить:

1) займ на приобретение комплекта строительных материалов для строительства индивидуального жилого дома с услугами монтажа до 15 лет под 1% годовых. Размер займа – до 650 тыс. рублей . Платежи по за осуществляются спустя 2 года с даты заключения договора займа.

2) ежемесячные социальные выплаты на компенсацию процентной ставки по займу (В течение первых 5 лет);

3) Социальную выплату на приобретение мебели в размере 54 200 рублей

4) Социальную выплату на погашение части суммы основного долга по займу в размере 33% от остатка задолженности за одного рожденного (усыновленного) ребенка. При рождении третьего ребенка списывается остаток задолженности по займу.

## **6.9 Предоставление жилых помещений детям-сиротам**

**Кто имеет право на обеспечение жилыми помещениями специализированного жилищного фонда детей-сирот, детей, оставшихся без**

**попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей?**

Право на обеспечение жилыми помещениями специализированного жилищного фонда имеют дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

Жилые помещения предоставляются вышеуказанным лицам по достижении ими возраста 18 лет, а также в случае приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия.

**Что необходимо сделать, чтобы воспользоваться правом на обеспечение жилыми помещениями специализированного жилищного фонда детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей?**

Для того чтобы воспользоваться правом на обеспечение жилыми помещениями специализированного жилищного фонда детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, необходимо обратиться в органы местного самоуправления муниципального района или городского округа по месту проживания с заявлением о включении их в список детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного

пункта жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений (далее – Список).

Законные представители несовершеннолетних детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, представляют заявление о включении в Список в течение 30 календарных дней со дня достижения такими лицами возраста 14 лет или возникновения после достижения ими возраста 14 лет предусмотренных законодательством оснований для предоставления указанным лицам жилых помещений.

Заявление о включении в Список самостоятельно представляют дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, вступившие в брак до достижения возраста 18 лет, объявленные полностью дееспособными (эмансипированными), и лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, если они не были в установленном порядке включены в Список соответственно до приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия либо до достижения ими возраста 18 лет или не реализовали принадлежащее им право на обеспечение жилыми помещениями до 1 января 2013 года.

**Каким образом реализуется право на обеспечение жилыми помещениями специализированного жилищного фонда детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей?**

Детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа, обладающим правом на обеспечение жилыми помещениями, однократно предоставляются жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений, сроком на 5 лет.

В случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания указанным лицам содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, договор найма специализированного жилого помещения может быть заключен на новый пятилетний срок по решению уполномоченного органа.

По окончании срока действия договора найма специализированного жилого помещения и при отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о

необходимости оказания детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, орган местного самоуправления муниципального района или городского округа, осуществляющий управление муниципальным жилищным фондом, обязан заключить с указанными лицами договор социального найма.

### **ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ,**

**необходимых для включения в список детей-сирот, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями по договорам найма специализированных жилых помещений**

Перечень документов, необходимых для включения в список детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты), которые подлежат обеспечению благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений (далее – Список).

1) заявление о включении в Список по форме, утверждаемой Правительством Пензенской области;

2) копия паспорта лица, в отношении которого решается вопрос о включении в Список;

2-1) копия свидетельства о рождении лица, в отношении которого решается вопрос о включении в Список, выданного органами записи актов гражданского состояния или консульскими учреждениями Российской Федерации, в случае отсутствия паспорта в течение 90 дней после достижения возраста 14 лет;

2-2) копия свидетельства о рождении лица, в отношении которого решается вопрос о включении в Список, выданного компетентными органами иностранного государства, и его нотариально удостоверенный перевод на русский язык в случае отсутствия паспорта в течение 90 дней после достижения возраста 14 лет (предоставляется гражданами в случае регистрации рождения лица на территории иностранного государства);

3) документ, свидетельствующий об объявлении несовершеннолетнего гражданина полностью дееспособным (эмансипированным), - для эмансипированных лиц:

а) решение органа опеки и попечительства о признании несовершеннолетнего гражданина полностью дееспособным;

б) копия решения суда об объявлении несовершеннолетнего гражданина полностью дееспособным;

4) копии соответствующих документов, подтверждающих отсутствие родителей (единственного родителя) или невозможность воспитания ими (им) детей:

а) акт об оставлении ребенка матерью, не предъявившей документ, удостоверяющий ее личность, в медицинской организации, в которой происходили роды или в которую обратилась мать после родов;

б) вступившее в законную силу решение суда о лишении родителей (родителя) родительских прав (об ограничении в родительских правах), признании родителей (родителя) недееспособными (ограниченно дееспособными), безвестно отсутствующими или умершими;

в) свидетельство о смерти родителей (родителя), выданное органами записи актов гражданского состояния или консульскими учреждениями Российской Федерации;

в-1) свидетельство о смерти родителей (родителя), выданное компетентными органами иностранного государства, и его нотариально удостоверенный перевод на русский язык (предоставляется гражданами в случае регистрации смерти на территории иностранного государства);

г) справка о рождении, выданная органами записи актов гражданского состояния о том, что сведения об отце ребенка внесены в запись акта о рождении на основании заявления матери ребенка;

д) документ об обнаружении найденного (подкинутого) ребенка, выданный органом внутренних дел или органом опеки и попечительства;

е) справка о нахождении родителей (родителя) под стражей или об отбывании ими наказания в виде лишения свободы, выданная соответствующим учреждением, в котором находятся или отбывают наказание родители (родитель);

ж) решение суда об установлении факта отсутствия родительского попечения над ребенком (в том числе в связи с болезнью родителей) или об исключении сведений о родителях (родителе) из актовой записи о рождении ребенка;

з) справка органов внутренних дел о том, что место нахождения разыскиваемых родителей (родителя) не установлено;

и) свидетельство о рождении, в строках "мать" и "отец" которого стоят прочерки, выданное органами записи актов гражданского состояния или консульскими учреждениями Российской Федерации.

Для подтверждения отсутствия родителей (единственного родителя) или невозможности воспитания ими (им) детей достаточно представления одного из перечисленных в настоящем подпункте документов по каждому из родителей;

5) копия документа, подтверждающего проживание гражданина и совместно проживающих с ним иных лиц на территории Пензенской области:

а) копия документа, подтверждающего регистрацию по месту жительства или месту пребывания на территории Пензенской области;

б) копия судебного постановления об установлении факта проживания на территории Пензенской области;

б) документы, содержащие сведения о жилых помещениях, находящихся в собственности лица из числа детей-сирот и членов его семьи (в случае если права на указанные объекты не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости);

7) документы, подтверждающие состав семьи лица из числа детей-сирот (при наличии):

а) копии свидетельств о государственной регистрации актов гражданского состояния (рождение, заключение брака, установление отцовства), выданных органами записи актов гражданского состояния или консульскими учреждениями Российской Федерации;

б) копии свидетельств о государственной регистрации актов гражданского состояния (рождение, заключение брака, усыновление (удочерение), установление отцовства), выданных компетентными органами иностранного государства, и их нотариально удостоверенный перевод на русский язык (предоставляется гражданами в случае регистрации актов гражданского состояния на территории иностранного государства);

в) копия решения суда об усыновлении (удочерении);

г) копия свидетельства об усыновлении, выданного органом записи актов гражданского состояния или консульским учреждением Российской Федерации;

8) документы (справки), подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым лицом из числа детей-сирот и членами его семьи (договор найма, ордер, документ, подтверждающий принятие компетентными органами решения о предоставлении жилого помещения);

9) документы (справки) о наличии или отсутствии жилых помещений, принадлежащих лицу из числа детей-сирот и членам его семьи на праве собственности (в случае если права на указанные объекты зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости).

В случае если подлежит установлению факт невозможности проживания гражданина в ранее занимаемом жилом помещении, нанимателем или членом семьи нанимателя по договору социального найма либо собственником которого он является, одновременно с заявлением о включении в Список подается заявление о признании факта невозможности проживания в жилом помещении в соответствии с порядком, утверждаемым Правительством Пензенской области. В этом случае решение об установлении факта невозможности проживания в жилом помещении принимается одновременно с решением о включении в Список.

#### **6.10 Сельская ипотека часть федеральной программы "Комплексное развитие сельских территорий"**

Ипотека распространяется на жителей деревень, сел, поселков и городов, чья численность не превышает 30 тыс. человек. Ключевой особенностью указанной

программы является крайне низкая процентная ставка по кредиту. За счет государственных субсидий банки могут ее выдавать в диапазоне от 0.1 до 3% годовых.

**Что такое сельская ипотека.** Сельская ипотека стала частью федеральной программы "Комплексное развитие сельских территорий", утвержденной Постановлением Правительства РФ № 1567. Целью введения новой льготной программы ипотечного кредитования является улучшение жилищных условий для жителей сельской местности. Также государство планирует привлечь в село жителей городов, у которых отсутствует собственное жилье. Вот основные моменты, связанные с введением льготного кредитования для жителей сельской местности:

- программа начала применяться уже с января 2020 года, однако перечень банков-партнеров будет утвержден ЦБ РФ и Минсельхозом РФ только в марте;
- низкие проценты по сельской ипотеке до 3% годовых достигаются путем выделения компенсации банкам в пределах учетной ставки ЦБ РФ;
- программа действует для деревень, сел, рабочих поселков и городов, чья численность не превышает 30 тыс. человек, и которые не входят в состав городских округов.

Есть незначительные ограничения и по регионам действия программы. Не выдается сельская ипотека в муниципальных образованиях Москвы и Санкт-Петербурга, Московской области.

**Условия получения сельской ипотеки в Пензенской области в 2020 году.** Специальных требований для заемщиков по сельской ипотеке нет. Банки будут проверять платежеспособность и кредитную историю по общим основаниям. Сельскую ипотеку можно получить под следующие цели:

- приобретение дома с земельным участком в сельской местности;
- приобретение земельного участка и строительство на нем частного дома;
- строительство или завершение строительства частного дома на уже имеющемся участке;

- приобретение квартиры в новостройке (если это допускается правилами кредитования банка);

- погашение кредитов и займов, выданных на указанные выше цели до 1 января 2020 года (если это допускается правилами кредитования банка).

Сельская ипотека доступна один раз в жизни. Максимальный размер кредита может составлять до 3 млн. руб., а для Дальневосточного федерального округа (ДФО) и Ленинградской области – до 5 млн. руб. Первоначальный взнос заемщика должен быть от 10%, а максимальный срок действия кредита – до 25 лет. Площадь приобретенного или построенного жилья должна превышать учетную норму по региону.

Есть еще ряд важных условий, которые предусматривает программа льготной ипотеки. В частности, на первоначальный взнос можно направить средства материнского капитала, если он есть у семьи. Если сельская ипотека выдается на завершение ранее начатого строительства дома, все работы нужно закончить в течение двух лет после первого платежа по кредиту. При несоблюдении этого правила льготная ставка может быть аннулирована.

Приобрести или построить жилье в сельской местности могут и жители огородов с населением свыше 30 тыс. человек. Факт регистрации по месту приобретения или строительства не важен, если иное не будет указано в правилах банка. Субъекты РФ могут вводить дополнительные льготы для заемщиков по сельской ипотеке, что позволит снизить ставку до минимума (теоретически, снижение возможно до 0.1% годовых).

**Какие банки выдают сельскую ипотеку в Пензенской области.** На начало марта Центробанк РФ и Минсельхоз РФ еще не утвердили перечень банков, которые смогут участвовать в программе сельской ипотеки и получать компенсацию по разнице ставок. На данный момент сельскую ипотеку по льготным ставкам предлагают Сбербанк и Россельхозбанк, а также "Дом.рф". Они изначально были указаны как операторы для реализации федеральной программы "Комплексное развитие сельских территорий".

**Условия сельской ипотеки в Россельхозбанке в Пензенской области в 2020 году.** Россельхозбанк предлагает получить сельскую ипотеку уже с января 2020 года. Вот общие условия для оформления кредита:

- возраст заемщика – от 21 года до 75 лет включительно;
- наличие стажа на последнем месте работы не менее 6 месяцев и не менее одного года общего стажа за последние 5 лет;
- для граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, необходимо наличие записей в похозяйственной книге в течение не менее года до даты подачи заявки на кредит;
- первоначальный взнос от 10%, в том числе за счет средств маткапитала;
- срок кредитования от 1 до - 300 месяцев.

Заявка рассматривается в срок до 5 дней. Ставка сельской ипотеки в Россельхозбанке составит 3%, а при наличии личного страхования – 2.7% годовых.

Размер ипотеки может составлять от 100 тыс. руб. до 3 млн. руб. Для объектов на территории Ленинградской области и ДФО максимальный размер ипотеки составит до 5 млн. руб. Правила банка не предусматривают приобретение квартир по программе сельской ипотеки.

**Условия сельской ипотеки в Сбербанке в Пензенской области.** Хотя Сбербанк уже анонсировал участие в программе сельской ипотеки, условия для получения кредита на сайте банка пока нет. Скорее всего, они будут практически одинаковы с правилами кредитования Россельхозбанка.

**В чем подвох сельской ипотеки под 2.7%.** Выдача сельской ипотеки под 3, 2.7 или под более низкий процент не является обязанностью банка. Заявка на кредитование будет рассматриваться по общим правилам, т.е. с проверкой места работы, доходов, кредитной истории. Поэтому программа может фактически вообще не заработать, если банки будут выносить массовые отказы.

Также есть ограничение по сумме компенсации из федерального бюджета. На покрытие разницы между реальной и льготной ставкой на 2020 год запланировано выделение 1 млрд. руб. Порядок распределения средств между

банками пока не определен. Поэтому банк, не получивший гарантий компенсации от государства, наверняка откажет в применении льготной ставки.

Также очень сомнительным является вложение средств в сельскую недвижимость. Даже после выплаты кредита продать ее крайне сложно. Поэтому льготную ипотеку будут брать только граждане, изначально проживающие в селах и деревнях. Еще сложнее ситуация с городами, чья численность не должна превышать 30 тыс. человек. Покупка дома или квартиры в таких городах может оказаться удачным инвестированием средств. Однако город должен быть включен субъектом РФ в специальную программу развития. В большинстве регионов в таких программах всего по несколько городов, что сокращает количество городов для потенциальных заемщиков.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На территории Пензенской области реализуются **13 направлений**, нацеленных на государственную поддержку различных категорий граждан в жилищной сфере, в том числе: молодых семей, многодетных семей, работников государственных бюджетных учреждений, специалистов, проживающих в сельской местности, детей-сирот, ветеранов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, ветеранов (членов семей погибших и (или) умерших ветеранов) Великой Отечественной войны, граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, участников программы «Жилье для российской семьи, вынужденным переселенцам, участникам ликвидации последствий аварий, чрезвычайных ситуаций, гражданам, выехавшим из районов Крайнего Севера. **4 жилищные программы** финансируются из федерального бюджета. **1 жилищная программа** финансируется на условиях софинансирования из бюджетов 3-х уровней (федерального, областного, местного бюджетов). **1 жилищная программа** реализуется на условиях софинансирования (за счет средств регионального бюджета и федерального бюджета). **7 жилищных программ** реализуются за счет средств регионального бюджета. Утверждены **10 административных регламентов** по реализации мероприятий жилищных программ на территории Пензенской области.

Прием документов по жилищным программам осуществляют органы местного самоуправления муниципальных образований и городских округов Пензенской области, а также многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (в случаях если предусмотрено в административных регламентах).

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Актуальные проблемы правового регулирования отношений по долевному строительству в российской федерации Маслов Н.А. Правопорядок: история, теория, практика. 2018. № 3 (18). С. 48-54.

2. Анализ изменений законодательства в сфере жилищного строительства: переход от долевого строительства к проектному финансированию Шулекин А.Н. Сибирская финансовая школа. 2018. № 4 (129). С. 34-37.

3. Боровкова В. А., Пирогова О. Е. Экономика недвижимости. Учебник и практикум. Юрайт, 2019-418с.

4. Гук А. С. Мошенничество в сфере долевого строительства // Молодой ученый. — 2018. — №12. — С. 73-76.

5. Договора подряда в строительстве и особенности их применения. Баронин С.А., Саботирова Т.А. В сборнике: Современные проблемы в строительстве: постановка задач и пути их решения. сборник научных статей Международной научно-практической конференции. Юго-Западный государственный университет. Курск, 2019. С. 112-114.

6. Особенности регламентации процедур ввода объектов в эксплуатацию согласно градостроительному кодексу. Тарасова К.С., Баронин С.А. В сборнике: Современные проблемы в строительстве: постановка задач и пути их решения. сборник научных статей Международной научно-практической конференции. Юго-Западный государственный университет. Курск, 2019. С. 115-119.

7. Особенности развития проектного финансирования в жилищном строительстве и проблематика его применения вместо долевого строительства. Баронин С.А., Есафьев Н.Ю. Russian Journal of Management. 2018. Т. 6. № 1. С. 32-36.

8. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. Стандарт третьего поколения - 3-е изд. - ("Учебник для вузов") (ГРИФ) /Асаул А.Н. Питер. 2019.

9. Роль и перспективы договора участия в долевом строительстве на современном этапе. Макаревич Марина Леонидовна, к.и.н., доцент (e-mail: makarevichm@mail.ru). Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, г. Санкт-Петербург, Россия/Экономика и экономические науки. 2019. <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-i-perspektivy-dogovora-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve-na-sovremennom-etape>

*Интернет ресурс*

1. <http://trud.pnzreg.ru/about/realizatsiya-zhilishchnykh-programm/zhilishchnye-programmy-dlya-razlichnykh-kategoriy-grazhdan/obespechenie-zhilem-molodykh-semey/> (дата обращения апрель 2020).
2. <http://www.consultant.ru/> (дата обращения апрель 2020).
3. <http://www.rbc.ru/> (дата обращения апрель 2020).
4. <http://penza-gorod.ru/> (дата обращения апрель 2020).
5. [http://www.texdokument.ru/news/show\\_82/#.V1GZHriLTIU](http://www.texdokument.ru/news/show_82/#.V1GZHriLTIU) (дата обращения апрель 2020).
6. <http://www.socuprpenza.ru/index.php?id=15>(дата обращения апрель 2020).
7. <https://erzrf.ru/images/repfle/15403498001REPFILE.pdf> (дата обращения апрель 2020).
8. [https://www.penzainform.ru/press/ml/2019/04/23/kuda\\_penzyakov\\_pereselyat\\_i\\_z\\_avarijnih\\_domov.html](https://www.penzainform.ru/press/ml/2019/04/23/kuda_penzyakov_pereselyat_i_z_avarijnih_domov.html) (дата обращения апрель 2020).

*Законодательные акты*

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" .

## ПРИЛОЖЕНИЕ

# ХАРАКТЕРИСТИКА ПОСЛЕДНИХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ ПОНЯТИЙНЫЙ АППАРАТ

### **Определение нормативных показателей финансовой устойчивости деятельности застройщика по осуществлению деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства**

С 23 марта 2019 года застройщики, которые работают с деньгами населения, обязаны предоставлять ежеквартальную отчетность по новой форме. Усовершенствование отчетности позволит подробнее анализировать целевое использование денежных средств граждан и строительную готовность объекта.

Новая форма подачи ежеквартальной отчетности утверждена Приказом Минстроя РФ 12 октября 2018 года № 656/пр. Данный документ вступает в силу со дня отмены нормативного акта, которым застройщики до сегодняшнего дня руководствовались при подаче отчетности (Постановление Правительства № 645-ПП от 27.10.2005).

Как рассказала Председатель Комитета, теперь ежеквартальная отчетность будет включать в себя пять разделов, вместо четырех, которые были ранее.

Так, в измененную отчетность войдут:

- сведения о застройщике объекта;
- сведения о строящихся объектах;
- сведения о нормативах финансовой устойчивости застройщика;
- сведения о примерном графике реализации проекта;
- сводная накопительная ведомость.

.

*Данные застройщика о полном или сокращенном фирменном наименовании, его местонахождении* (графы 1,2,3) отражаются в отчете на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц.

Сведения застройщика об идентификационном номере налогоплательщика (графа 4) отражаются в отчете на основании присвоенного налоговым органом идентификационного номера налогоплательщика, единого по всем видам налогов и сборов на всей территории Российской Федерации.

Данные застройщика о лицензии на осуществление строительной деятельности (графа 5) отражаются в отчете, в случае если застройщик осуществляет деятельность, подлежащую обязательному лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Форма, предусмотренная приложением № 2 к Правилам*, заполняется отдельно по каждому объекту недвижимости и представляется, начиная с квартала, в течение которого был заключен первый договор, и по квартал, в течение которого застройщиком были исполнены обязательства по последнему договору.

Данные о наименовании объекта недвижимости, его местоположении, а также информация о зарегистрированном праве собственности или праве аренды на земельный участок (строки 1,2,3) отражаются в отчете на основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Данные о разрешении на строительство (строка 4) отражаются в отчете на основании выданного соответствующим уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешения на строительство.

Данные об опубликовании или размещении проектной декларации (строка 5) отражаются в отчете на основании договора о размещении проектной декларации в средствах массовой информации или в информационно-телекоммуникационных

сетях общего пользования. В случае если застройщик имеет в собственности средство массовой информации или страницу информационно-телекоммуникационной сети, указание данного договора не требуется.

В случае опубликования или размещения изменений в проектную декларацию застройщик обязан отразить соответствующую информацию в отчете.

Сведения о количестве самостоятельных частей в составе объекта недвижимости, в отношении которых могут заключаться договоры участия в долевом строительстве (строка 6), отражаются в отчете на основании сведений, содержащихся в проектной документации.

Сведения о заключенных договорах участия в долевом строительстве (строка 7) (отражаются в отчете на основании данных застройщика о заключенных договорах).

При наличии расторгнутых договоров за отчетный период представляется справка с указанием оснований расторжения каждого договора.

К данному имуществу относятся:

- находящиеся с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости;

- находящийся в залоге у участников долевого строительства объект незавершенного строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства;

- находящиеся в залоге у участников долевого строительства жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, с момента

государственной регистрации права собственности застройщика на указанные помещения.

Сведения о привлечении кредитных средств на строительство объекта недвижимости отражаются в отчете на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика.

В случае если кредитные средства не привлекались на осуществление строительства объекта недвижимости, в данном пункте отчета ставится 0 или прочерк.

Данные о сроке передачи объекта долевого строительства (строка 9) отражаются в отчете на основании срока передачи объекта долевого строительства, указанного в договорах.

Данные о разрешении на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости (строка 10) отражаются в отчете на основании полученного застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости у федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, выдавшего ранее разрешение на строительство.

Также в отчете застройщик отражает дату передачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для дальнейшей государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

Данные об исполнении застройщиком договоров участия в долевом строительстве (строка 11) отражаются в отчете на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика.

При наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств.

Форма, предусмотренная приложением № 3 к Правилам, содержит обобщенную информацию по всем объектам недвижимости.

Сведения об использовании застройщиком привлеченных денежных средств участников долевого строительства должны отражать изменения показателей привлеченных денежных средств в количественном и качественном выражении за отчетный период.

Строки 1, 2, 3, 6, 8, 9 сведений заполняются на основании документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности застройщика.

Данные о количестве денежных средств, использованных застройщиком в отчетном периоде для приобретения строительных материалов, а также на осуществление строительных работ и (или) оплату услуг подрядчиков (строки 4, 5), отражаются в сведениях на основании первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве.

Данные о прочих расходах застройщика (строка 7) отражаются в сведениях на основании данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

При наличии прочих расходов представляется справка с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств.

Информация, необходимая для расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, формируется на основании данных его бухгалтерского учета и раскрывается в бухгалтерской отчетности.

Аналитический учет активов и обязательств должен обеспечить получение необходимой информации у застройщика по каждому участнику долевого строительства и договорам долевого строительства, связанным с привлечением денежных средств (включая жилищные сертификаты) участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по активам застройщика, считающимся находящимися в залоге, по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства и обязательствам участников долевого строительства перед застройщиком по внесению платежей в предусмотренный договором период, об оплате жилых помещений после завершения и признании выручки от продажи.

Расчет нормативов обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ежеквартально по состоянию на последний день отчетного квартала.

Расчет норматива безубыточности осуществляется ежегодно по состоянию на последний день календарного года.

*Норматив обеспеченности обязательств рассчитывается по следующей формуле:*

$$H1 = \frac{A}{O},$$

(1)

где:

A - стоимость активов застройщика;

O - сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. При этом обязательства застройщика перед участником долевого строительства определяются исходя из цены договора участия в долевом строительстве.

*Норматив целевого использования средств рассчитывается по следующей формуле:*

$$H2 = \frac{A_n}{D}, \tag{2}$$

где:

$A_n$  - стоимость активов застройщика, не связанных со строительством, включающая в себя сумму следующих показателей: внеоборотные активы, дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе покупатели и заказчики), краткосрочные финансовые вложения за вычетом стоимости активов незавершенного строительства и денежных средств участников долевого строительства, предоставленных с отсрочкой платежа

Д - общая сумма долгосрочных и краткосрочных обязательств застройщика, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

*Норматив безубыточности* определяется как количество лет, из трех последних лет работы застройщика, в которых в годовом отчете о прибылях и убытках у застройщика в качестве конечного финансового результата деятельности отражалась прибыль.

Таблица 1 - Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика

	Наименование установленного показателя (норматива)	Значение показателя
2.	Норматив обеспеченности обязательств (Н <sup>1</sup> )	$\geq 1$
3.	Норматив целевого использования средств (Н <sup>2</sup> )	$\leq 1$
4.	Норматив безубыточности (Н <sup>3</sup> )	$\geq 1$

- норматив обеспеченности обязательств – не менее 1;

- норматив целевого использования – не более 1;

- норматив безубыточности – не менее 1.

Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

### **Правовые основы инвестиционно-строительной деятельности и ее участники**

В 2018 году в области законодательства, регулирующего отношения застройщиков с дольщиками, произошли достаточно серьезные изменения. С начала года вступили в силу поправки, принятые в рамках закона №304 (О внесении изменений в ФЗ-214 и еще ряд законодательных актов), однако механизм внедрения этих поправок в жизнь расписан не был, так что они носили, скорее, декларативный характер.

Новый закон в основном заимствовал структуру прежнего, данная редакция вступила в силу от 11.01.2018 г. В нем содержатся:

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе. Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

Статья 3.1. Раскрытие информации застройщиком

Статья 3.2. Требования к органам управления застройщика и его участникам

Статья 4. Договор участия в долевом строительстве

Статья 5. Цена договора

Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором. Статья 8. Передача объекта долевого строительства

Статья 9. Расторжение договора. Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору. Статья 11. Уступка прав требований по договору

Статья 12. Исполнение обязательств по договору

Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору

Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом

Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога

Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества

Статья 15.1, статья 15.2, статья 15.3. Утратили силу

Статья 15.4. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу

Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве

Статья 15.6. Страхование гражданской ответственности застройщика

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

Статья 17. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве

Статья 18. Использование денежных средств застройщиком

Статья 18.1. Условия использования денежных средств участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию

Статья 18.2. Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика

Статья 19. Проектная декларация

Статья 20. Информация о застройщике

Статья 21. Информация о проекте строительства

Статья 22. Утратила силу

Статья 23. Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Статья 23.1. Единый реестр застройщиков

Статья 23.2. Защита прав граждан - участников долевого строительства

Статья 23.3. Единая информационная система жилищного строительства

Статья 24. Утратила силу

Статья 25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона

***Рассмотрим новые видоизменения закона.***

Отныне специализированным застройщиком может быть только хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Уходят в прошлое такие застройщики, как некоммерческие, общественные организации, спортивные, музыкальные, учебные и научные учреждения.

Так как застройщик должен выполнять функцию строительства, и, согласно новым требованиям законодательства, иных функций осуществлять не может, данное правило представляется логически обоснованным.

Для застройщика, как было указано ранее в определении, обязательно наличие не менее чем 3-х летнего опыта работы на рынке строительства многоквартирных домов (в качестве застройщика, технического заказчика или

генподрядчика). Обязательно наличие разрешений на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв.м многоквартирных домов.

Это нововведение существенно затрудняет появление на рынке новых строительных компаний. Теперь организация вначале должна «показать себя», то есть приобрести определенный стаж и опыт работы, и уже потом получить право на привлечение денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов.

Новелла сократит и количество мелких строительных компаний, уже существующих, но «не дотягивающих» до указанных критериев.

Руководитель, главный бухгалтер и иные физические лица органов управления застройщика не должны иметь судимости по преступлениям в сфере экономической деятельности или против государственной власти, быть ранее (менее 3 лет назад) привлеченными к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица, быть несостоятельными (банкротами). Такие же требования относятся к бенефициарам застройщика.

В публикуемой на общее обозрение проектной декларации застройщик будет обязан указывать информацию о соответствии требованиям закона своих руководителей.

Отдельное внимание уделено повышенной информационной открытости застройщика. На своем официальном сайте застройщик будет обязан размещать в полном объеме промежуточную бухгалтерскую отчетность в срок не позднее 5 календарных дней после окончания соответствующего отчетного периода, а также годовую бухгалтерскую отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

Важно отметить, что такая Единая информационная система уже заработала (<https://наш.дом.рф/>).

Целый ряд нововведений направлен на повышение финансовой надежности застройщиков.

В новой редакции 214-ФЗ отменено ранее существовавшее требование о минимальной величине уставного капитала, зависящей от площади строящихся объектов (от 2,5 млн рублей при общей площади до 1,5 тыс. кв.м, до 1 млрд 500 млн рублей при общей площади более 500 тыс. кв.м).

Однако теперь собственные средства застройщика должны составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости проекта.

Введено новое требование о минимальном остатке денежных средств на счете уполномоченного банка на дату направления проектной декларации, который должен составлять 10% от проектной стоимости строительства.

Обязательства застройщика, не связанные со строительством многоквартирного дома, не должны превышать 1% от проектной стоимости строительства на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган. Расходы на содержание застройщика не могут превысить 10% от проектной стоимости строительства.

Также совокупный размер авансовых платежей не должен превышать 30% от проектной стоимости строительства.

Согласно 214-ФЗ застройщик не может участвовать или создавать коммерческие и некоммерческие организации. Таким образом, сделана попытка исключить создание строительных холдингов, которые на практике не столько способствуют возможности застройщика остаться «на плаву», сколько упрощают вывод денежных средств проблемного застройщика за пределы досягаемости обманутых дольщиков и правоохранительных органов.

Однако представляется, что этот запрет на практике может быть легко обойден регистрацией дочерних компаний на «своих» физических лиц, формально никак не связанных с организацией-застройщиком.

Застройщик не может привлекать кредиты и займы, за исключением целевых, сам девелопер также не может предоставлять займы или ссуды.

Как уже отмечалось, отныне застройщик не имеет право выпускать облигации и иные ценные бумаги, кроме акций, а также приобретать ценные бумаги (в том числе - векселя).

Одной из главных новелл стало правило, согласно которому застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство и вправе привлекать деньги дольщиков только для строительства многоквартирных домов, указанных в одном разрешении.

Теперь работает принцип: «1 застройщик = 1 разрешение на строительство».

Такое новшество направлено на пресечение практики, когда застройщик достраивал один многоквартирный дом за счет денежных средств, привлекаемых для строительства другого жилого дома. Конечный жилой дом в этой «порочной» цепочке имел повышенный риск стать проблемным объектом.

Согласно новой редакции 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства граждан только по одному разрешению на строительство.

В части организации бухгалтерского учета застройщик будет обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома.

Застройщик не сможет осуществлять деятельность, не связанную с привлечением денежных средств дольщиков и строительством соответствующего объекта. Такая концентрация усилий застройщика на процессе строительства, по мнению законодателя, будет способствовать быстрому и качественному строительству, а также минимизации рисков, связанных с финансовой ответственностью застройщика по иным направлениям бизнеса, что в итоге негативно отражалось на финансировании застройки.

Однако в действительности и раньше большинство застройщиков практически не «отрывались» от основной деятельности, осваивая лишь смежные со строительством виды деятельности (регистрация ДДУ, права собственности, ремонт построенных квартир «под ключ» и т.п.).

Значимым шагом регулирования технических параметров строительства является обязательное наличие экспертизы проектной документации во всех случаях, даже при малоэтажном строительстве.

Отсутствие экспертизы в этой области (преимущественно – сфера загородного строительства) зачастую приводило к существенным нарушениям строительных норм и правил.

Застройщик будет обязан осуществлять отчисления в специализированный компенсационный фонд в размере 1,2 % от стоимости каждого ДДУ.

Некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», учрежденная еще Постановлением Правительства РФ от

07 декабря 2016 года № 1310, отныне преобразовывается в публично-правовую компанию.

Денежные средства фонда предназначаются на достройку проблемных объектов или на выплату денежной компенсации дольщикам. Обязательные отчисления в компенсационный фонд заменили ранее существовавшие способы обеспечения обязательств застройщика в виде обязательного поручительства банка или обязательного страхования гражданской ответственности.

При этом застройщик по-прежнему может добровольно их использовать.

Стоит отметить, что ранее практиковавшаяся система обязательного страхования ответственности застройщика на практике себя не оправдала. Согласно статистике, не было ни одного случая, когда проблемный дом или жилой комплекс достраивался на деньги страховщиков.

В этой связи решение законодателя об отмене указанного способа обеспечения обязательств застройщика представляется правильным.

Вместе с тем, сумма в 1,2% от цены ДДУ вполне соотносится с суммами, которые застройщики платили в страховые компании.

Уже 20 октября 2017 года публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» начала свою работу.

Невозможно не согласиться с тем, что новый механизм действительно даст дополнительные гарантии дольщикам, такая система более надежна, чем действующая сейчас. Уже сформированные в фонде денежные средства намного проще использовать, чем гипотетическое страховое возмещение или банковские выплаты.

При этом законодатели остались верны себе и ранее взятому общему курсу на саморегулирование отдельных сфер бизнеса, возложив обязанность по финансированию работы фонда на самих участников долевого строительства – застройщиков и граждан.

Последовательно внедряя политику планового финансирования, законодатели в качестве альтернативы финансовой нагрузке по созданию фонда предусмотрели переход застройщика на использование счетов эскроу.

Важно отметить, что законом определена предельная сумма возмещения, которая определяется как произведение общей площади всех жилых помещений, подлежащих передаче гражданину - участнику долевого строительства (но не более 120 кв.м.) и показателя средней рыночной стоимости 1 кв. метр в соответствующем субъекте РФ, значение которого определяется в конкретный период федеральным органом исполнительной власти.

Таким образом, оказались не вполне защищены владельцы элитных квартир, метраж которых зачастую превышает 120 кв. м.

Кроме того, вызывает вопрос и соотношение рыночной стоимости квадратного метра у конкретного застройщика и «средней рыночной стоимости», которая определяется федеральным органом исполнительной власти и может быть существенно ниже, чем в действительности.

### Банковский контроль

Закономерным итогом банковского лобби стало предоставление широких полномочий коммерческим банкам, перечень которых будет специально определяться Правительством РФ.

Застройщик обязан открыть счет только в уполномоченном банке, при этом он вправе иметь только один расчетный счет, через который будут осуществляться все расчеты по ведению строительства.

Все ключевые участники строительства, такие как застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик, должны иметь счета в одном уполномоченном банке.

Наиболее дискуссионным нововведением стало правило, согласно которому по каждому платежу застройщика будет осуществляться специальный банковский контроль. Банк будет проверять ДДУ, иные связанные со строительством договоры, акты сдачи-приемки выполненных работ, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные и т.д. В случае обнаружения фиктивных операций и иных нарушений действующего законодательства банк будет обязан сообщить в надзорный орган.

Предоставление банкам, являющимся коммерческими организациями, надзорных полномочий наряду с уже предусмотренным 214-ФЗ уполномоченным органом исполнительной власти субъектов РФ, действительно является неожиданным решением.

Широкое взаимодействие одних коммерческих структур (застройщиков) с другими коммерческими структурами (банками), особенно когда первые поставлены в зависимость от вторых, почти всегда дает широкое поле для злоупотребления и коррупции.

В то же время нельзя не признать, что такой двойной контроль за финансовыми потоками строителей снижает риск вывода активов из строительства и последующего преднамеренного банкротства застройщика.

Наконец, банковский контроль можно расценить как своеобразный тест на возможности банков контролировать рынок долевого строительства.

Напомним, что согласно дорожной карте реформирования института долевого строительства, уже с 01 июля 2019 года ожидается полный переход на использование счетов эскроу и/или специальных счетов. Последний факт также вызывает немало споров о природе законодательных изменений.

В частности, указывается на то, что главным бенефициаром (выгодоприобретателем) от введения счетов эскроу на первичном рынке недвижимости являются не застройщики (в силу все усложняющихся требований к их работе) и не участники долевого строительства (хотя для них риск вложений в строительство уменьшается, но существует высокая вероятность роста цен на первичную недвижимость), а непосредственно сами банковские структуры.

Например, банк выдает ипотечный кредит участнику долевого строительства под соответствующие довольно высокие проценты. Затем, когда участник долевого строительства приобретает квартиру, банк возвращает себе эти же деньги на счет эскроу. А потом банк снова этими же деньгами кредитует застройщика на строительство дома, и вновь под проценты. При этом сам застройщик по условиям кредитного договора подпадает под полный контроль банка.

Таким образом, фактически «не вынимая» деньги из банка, кредитная организация получает возможность получать проценты и с участника долевого строительства, и с застройщика.

Внесенные в 214-ФЗ изменения можно охарактеризовать как существенные. Появились новые требования к созданию и работе застройщиков, финансированию строительства и процессу создания многоквартирных домов, создан новый способ обеспечения обязательств застройщика в виде публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Очевидным результатом новелл на практике станет уход с рынка большинства мелких и средних строительных компаний, многие из которых не смогут работать по новым правилам. Такие компании или вынуждены будут перейти на схемы ЖСК и ЖНК, предварительные договоры, или же передать свои строительные площадки более крупным застройщикам, которые разделят между собой освободившийся потенциал.

Важные преференции уже сейчас получают банковские структуры, с которыми будут вынуждены работать застройщики, и с правилами игры которых застройщики будут вынуждены считаться. Еще большие выгоды банки могут получить в перспективе в ходе реализации «дорожной карты» Правительства.

Использование счетов эскроу в текущем моменте не является обязательным, а, значит, сам институт долевого участия в строительстве продолжает работать.

Вместе с тем взят общий курс на замену долевого участия банковским кредитованием и иными формами финансирования.

Очевидно, что при этом могут возникнуть сложности в реализации другого правительственного курса – на создание рынка доступного жилья. Ведь монополизация строительного рынка крупными девелоперскими компаниями, усложнение их работы вследствие новелл законодательства и банковского контроля, сокращение предложений за счет ухода с рынка множества мелких и средних застройщиков, на фоне увеличения потребительского спроса, может привести к существенному росту цен на квартиры в строящихся жилых домах.

Впрочем, четко ответить на этот и другие важные вопросы сможет только практическое применение рассмотренных новшеств законодательства в жизни.

## **Анализ отдельных позиций и статей законодательства о долевом участии в строительстве**

Чтобы решить проблему обманутых дольщиков – людей, вложивших деньги в стройку и не получивших обещанную квартиру, в 2005 г. был принят закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Он запретил девелоперам брать деньги за квартиру до получения разрешительных документов на строительство; обязал их прописывать в договоре все сроки и неустойки за его неисполнение; регистрировать договор, чтобы исключить двойные продажи.

Количество обманутых дольщиков, по мнению большинства их защитников, по-прежнему исчисляется шестизначными цифрами. В 2007 г. в России, по подсчетам оргкомитета обманутых соинвесторов Москвы и Московской области, их насчитывалось 200 000 человек. В 2017 г. рабочая группа по проблемам обманутых дольщиков при генсовете партии «Единая Россия» насчитала 122 000 обманутых дольщиков. И только в Министерстве строительства и ЖКХ России считают, что таких в стране сейчас только 86 000. Правда, в Минстрое очень жесткие критерии их определения. Например, если человек инвестировал в дом, строящийся с нарушениями земельного и градостроительного законодательства, то чиновники его обманутым дольщиком не признают. Тем не менее даже по такой методике цифра получается внушительная. Почему их так много?

«Все проблемы с обманутыми дольщиками из-за того, что компании [из-за которых они появляются] непонятные и маленькие», – говорил основатель Mirax Group Сергей Полонский в 2007 г. в интервью «Ведомостям». Так он, тогда уважаемый застройщик, совладелец и руководитель одной из самых известных девелоперских компаний страны, объяснял, почему тысячи покупателей новостроек по всей России в итоге остаются без денег и жилья. Но через несколько лет он на примере собственного бизнеса доказал, что дело не в величине и известности компании. В июне 2013 г. разорившегося Полонского, пребывавшего в то время в Камбодже, заочно обвинили в мошенничестве.

Покупатели квартир будут понимать, что теперь они в любом случае ничего не потеряют: они получают или квартиру, или обратно деньги, говорит Стасишин. Но чтобы у недобросовестных застройщиков не возникал соблазн переложить ответственность на государство, были разработаны поправки к закону о долевом строительстве. Однако само их принятие стало сюрпризом для чиновников.

В Госдуму из правительства ушел согласованный вариант, над которым работали чиновники, банкиры и строители, а в закон попали совершенно другие поправки, жалуется чиновник правительства. По его словам, поправки были переписаны буквально за ночь перед их рассмотрением – они даже не попали в электронную систему Госдумы.

Законом внедряется принцип «один застройщик – одно разрешение на строительство». То есть для каждого дома разрешение должно получать отдельное юрлицо.

В таком случае невозможно будет осуществлять проекты комплексного освоения территории, считают строители. Дома в больших проектах строятся поэтапно. Например, строительство района «Академический» в Екатеринбурге, предусматривающее возведение 13 млн кв. м недвижимости на 2500 га, должно завершиться в 2026 г. Получить разрешение на весь район – почти невозможная задача. Ведь для этого нужно сразу спроектировать все здания (обойдется примерно в 2000 руб. за 1 кв. м). Потребуются миллиардные вложения и годы подготовки, объясняет крупный застройщик. Сейчас темпы проектирования зависят от застройщика.

Закон устанавливает лимит расходов застройщика на фонд оплаты труда, оплату услуг банка, услуг управляющей компании, рекламы, коммунальных услуг, услуг связи, аренды. На все это можно потратить не более 10% от проектной стоимости строительства. Такой экономики не бывает, уверяют строители. Только фонд оплаты труда у застройщиков составляет около 20% стоимости строительства, объясняет один из них. Затраты на рекламу могут превышать 10% проектной стоимости, недешево обходится содержание офисов продаж, оплата труда сотрудников и другие статьи расходов, продолжает гендиректор девелоперской компании Level Group Кирилл Игнахин.

В соответствии с новым законом девелоперу нельзя привлекать кредиты и займы на покупку земли и прочие нужды. Если он до вступления закона в силу покупал землю в кредит, то не сможет привлекать средства дольщиков до момента погашения данного кредита.

В структуре себестоимости затраты застройщика на оформление земельно-правовых отношений (приобретение прав на земельные участки, изменение вида разрешенного использования, планировка территории, инженерные изыскания, проектирование, заключение договоров технологического присоединения) могут достигать до 30% от общей стоимости строительства, а в Москве – до 50%, рассказывает один из девелоперов.

При всем этом новый закон требует от застройщика показать на счете денежные средства в размере 10% от проектной стоимости строительства. Откуда их взять застройщику? Эти 10% – как раз максимально возможная прибыль от предыдущего завершенного проекта, отмечает директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер» Павел Брызгалов. Но даже если застройщик ее получил, новый закон запрещает использовать прибыль для финансирования строительства до передачи дольщикам всех квартир в доме.

У недобросовестных покупателей появится возможность заблокировать деятельность застройщика, уклоняясь от приема квартиры, и даже привести его к банкротству, опасается один из девелоперов. Такого не будет, успокаивает депутат Госдумы и глава рабочей группы по защите прав участников долевого строительства партии «Единая Россия» Александр Сидякин. Он обещает внести поправки: «Защищая права дольщиков, нельзя потакать шантажистам, которые через неустойку парализуют стройку всего объекта».

В соответствии с новой версией закона застройщик (или аффилированное с ним лицо) должен иметь опыт не менее трех лет строительства многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 кв. м в качестве застройщика, техзаказчика или генподрядчика. «Эта норма ограничит доступ на рынок новых компаний, укрепив тем самым позиции крупных и давно работающих девелоперских структур, – отмечает гендиректор строительной компании Tekta Group Роман Сычев. – Ограничение поспособствует созданию партнерских схем, в которые будут

вынуждены входить новые застройщики». По его мнению, районные центры и небольшие города, в которых строят не больше 5000–10 000 кв. м в год, рискуют вовсе остаться без новостроек.

Новый закон предписывает, что у застройщика не должно быть обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением средств дольщиков. То есть проектного финансирования в банках и ипотеки. По сути, речь идет о запрете на привлечение стороннего небанковского финансирования – за счет, например, выпуска облигаций или векселей, банк будет единственным кредитором, считает Сычев. Если он вступит в силу в таком виде, отношения между банками и застройщиками придется пересмотреть, а любые изменения требуют времени и сил, т. е. возможны неожиданности для обеих сторон, рассуждает один из банкиров.

По данным АИЖК, в прошлом году было заключено около 630 000 договоров участия в долевом строительстве жилья, в денежном выражении – 1,8 трлн руб. Если закон останется неизменным, то застройщику будут нужны собственные средства в размере 40% от общей стоимости строительства, считает крупный девелопер. Во столько он оценивает минимальные затраты на приобретение земли, получение разрешения на строительство плюс зарезервированные по закону 10% стоимости стройки.

Одномоментное изъятие у застройщиков всей прибыли, полученной от предыдущих проектов, приведет к отсутствию у них средств на покупку новых площадок и разработку градостроительной документации, полагает Брызгалов. А это означает полный уход с рынка строительства жилья небольших компаний. На рынке Москвы и Московской области это компании с годовым оборотом менее 10 млрд руб. – так как здесь только стоимость покупки новой площадки составляет не менее 1 млрд руб., считает Брызгалов.

Те же компании, у кого оборот больше 10 млрд руб., откажутся от проектов комплексной застройки, а это приведет к росту цен на жилье в новостройках на 3–5%, уверен он. Именно во столько обойдется застройщику привлечение и обслуживание финансирования, которое потребуется, чтобы компенсировать замороженные 10% стоимости проекта, делится подсчетами Брызгалов.

«При таком сценарии на рынке останется в конечном счете 1000 застройщиков вместо 4500 сейчас», – комментирует Николай Алексеенко, гендиректор Российского агентства строительного комплекса. По его данным, сейчас эти компании строят 117 млн кв. м жилья.

Опасения преувеличены, считает депутат Николаев. По его оценке, с рынка уйдет не более 10–20% компаний – и то за счет укрупнения рынка.

«Дольщики, безусловно, будут защищены от недостроя и невозврата средств. Но принятие таких радикальных мер может значительно повысить стоимость жилья, так как, с одной стороны, защищенность инвестиций растет и это стимулирует спрос на первичное жилье. С другой стороны, это ведет в целом на рынке к удорожанию привлечения средств для строительства и сокращению числа участников рынка. Будет работать стандартный рыночный механизм: меньше риск – меньше разница в цене между строящимся и построенным объектом», – признает один из крупных застройщиков.