30.06.2016 г. в Совете Федерации (СФ) состоялось заседание Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на тему : «Формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода : законодательные и правоприменительные аспекты».

Основные доклады были сделаны :

1. Бетин О.И по теме : «Формирование рынка арендного жилья на современном этапе и перспективы его развития для граждан, имеющих невысокий уровень доходов» ;
2. Плутник А.А. по теме : Потенциал развития рынка арендного жилья» ;
3. Широков А.В. по теме : «Почему у нас нет арендного жилья ?» ;
4. Бариев М.М. по теме : «Об опыте регионов в решении жилищных проблем молодых семей».

Затем были выступления представителей регионов, где в том или ином виде существует арендное жилье. Таких регионов, практически существует 4 – 5, это : Тюменская область, Татарстан, Санкт-Петербург и Калуга.

Какие выводы можно сделать по результатам всех выступающих ?

1. Ни у кого из выступающих нет четкого понимания, о каком арендном жилье мы говорим. Это жилье для кого ? Так, например, в Тюменской области, где средний доход на работающего 66 тыс.руб., арендная (заметте, льготная) составляет 30% от з/платы. Т.е., если растет средний доход, то растет и квартплата. Вряд ли такой подход годится для малоимущих.
2. В г.Санкт-Петербурге создан жилой фонд арендного жилья для работников социальной сферы, но он построен и дотируется из бюджета города. Здесь, скорее всего, речь идет о социальном жилье.
3. Особенно большой жилой фонд аренды в Калуге. Здесь в короткий срок было сформировано такое жилье под приезжающих на время, в первую очередь иностранцев, которые приехали на запуск проектов автозаводов. Их необходимо было обеспечить качественным жильем, которое в городе на тот период отсутствовало. К этому были привлечены многие инвесторы, которых агитировали на региональном уровне возможностью купить одну или несколько квартир, как вложения на старость. Т.е. человек покупал квартиры в строящихся домах, после сдачи дома он заключал договор с управляющей компанией ( не путать с привычной УК, которая занимается содержанием дома), которая брала на себя все проблемы по содержанию, заселению арендаторов, получение денег за аренду, юридические вопросы и т.д. Владелец в этой ситуации получал только деньги в виде ежемесячных платежей от УК. Средняя цена аренды на сегодня там составляет 21 тыс.руб., из этой суммы 10 тыс.руб. доход квартировладельца. Ни о какой быстрой окупаемости речи не идет. Это длинные вложения, когда есть лишние накопления. Все арендное жилье, а это и малоэтажная застройка и высотные дома, в среднем заполнены на 87%.

Вывод докладчика : Для создания арендного фонда необходимо :

а) деловая активность, связанная со значительной миграцией специалистов ;

б) довольно высокие доходы арендаторов ;

в) наличие инвесторов, готовых на долгие вложения.

Данный тезис подтвердили представители Тюмени и Татарстана, где также идет активный рост промышленных (Буга, Нижнекамск) и научных (Казань) кластеров.

В Санкт-Петербурге действительно ближе к социальной аренде, но там и вложения бюджетные.

Г.Плутник А.А. высказал следующие идеи по развитию арендного жилья и участию в этом проекте АИЖК. :

1. АИЖК создает закрытый ПИФ недвижимости, куда привлекает личные сбережения граждан, как прибыльное и надежное вложение.

2. Подбирает площадки в больших городах (начинает с Москвы) в хороших местах, поближе к центру и метро.

3. Потенциальный арендатор в таких домах – молодые люди, ищущие себя в Столице.

4. Создает единого оператора арендуемого жилья по всей стране.

Также, если объединить всех выступающих, то можно сказать, что без вложения бюджетных средств (федеральных, региональных, муниципальных), никакого социального (здесь дешевого) арендного жилья не создать. А если иметь в виду, что бюджеты всех уровней трещат по швам, то ожидать прорыва в этом направлении не стоит. А если добавить сюда проблему аварийного жилья, которое при сложившихся темпах переселения имеет устойчивую тенденцию к нарастанию, а эта проблема очень болезненная, то не изменив принципиально подходы в жилищном строительстве, ни одну из обозначенных проблем решить не удастся.

Какие решения готовы предложить мы ?

1. Надо провести тщательный анализ потребностей и готовности людей к аренде жилья.
2. Деньги бюджета, которые идут на дотации банкам на уменьшение % ставки по ипотеке до 12% годовых (за 2015-2016 гг. это 34 млрд.руб.) направить на строительство муниципального жилья для соцнайма.

**Пример 1.** : За 34 млрд.р. по себестоимости 30т.р/кв.м. можно было бы построить 1.113.333 кв.м. жилья или 19 тыс.квартир.

Беря оплату выше коммуналки в 2-3 раза, сформируем фонд для дальнейшего строительства муниципального жилья.

В год доход от сдачи составит от 570 млн. до 1,140 млрд.

Можно получить около 500 квартир в первый год и увеличение дохода около 22 млн. в год. Что позволит за 10 лет получить около 6 тыс. квартир дополнительно, т.е. мы осчастливим около 100 тыс.человек.

1. Определить граждан, которые могут претендовать на такое жилье.

**Пример 2** : Во Франции такое жилье имеется в каждом муниципалитете и предоставляется сотрудникам, которые нужны городу и имеют невысокие доходы (врачи, учителя, работники метро и т.д.). Такое жилье в 3-5 раз дешевле аналогичного на свободном рынке аренды. 3-х комнатная малогабаритная квартира в Париже около 500 €, а на рынке 2500 €. Пока человек работает в муниципальном предприятии, он платит минимум, если же уходит, то автоматически начинает платить по рынку, и эти деньги идут на расширение муниципальных площадей, либо освобождает квартиру для другого сотрудника. Если появляются квартиры, на которые нет льготников, то они поступают на коммерческий рынок аренды.

В случае, если работник вышел на пенсию или по состоянию здоровья прекратил работать в муниципальной сфере, то он на тех же условиях продолжает жить, как и члены его семьи. Когда родители умирают, то дети могут жить в этой квартире сколько угодно долго, только сумма платежа зависит от места их работы : в бизнесе – платишь много, в муниципальном предприятии - по минимуму.

Таким образом, каждый для себя решает, где ему работать, меньше получать, но иметь пожизненно дешевое жилье, либо рисковать в бизнесе, но платить много за жилье. Кроме того, дешевое жилье после выхода на пенсию – гарантия не ухудшения жилищных условий.

У наших докладчиков темы социального жилья не прозвучало, как не было его определения. Поэтому на сегодняшний день отсутствуют четкие критерии о каком недорогом жилье мы говорим и для кого оно ? Кто эти люди с невысокими доходами, которые купить жилье не могут – мало зарабатывают, а арендовать могут ? Их предлагается в этом жилье регистрировать (прописывать). А, что с ними будет в случае утраты дохода, выхода на пенсию, инвалидности, если у них другого жилья нет и они прописаны в арендованном ?!

И таких вопросов очень много. Одно дело : приехал человек на автозавод из Германии, поработал год – другой и уехал, на его место приехал другой. Или люди семьями надолго, но как правило, не навсегда, приезжают на Тюменский Север.

**Другой пример**. В г.Королев огромный рынок аренды от частников. Средняя цена 1 комн.квартиры 20 тыс.руб. (здесь коммуналка, налоги, доход арендодателя), с отделкой и мебелью.

Средний доход на предприятиях города 35-40 тыс.руб. Молодая семья вряд ли снимет за 50% заплаты такое жилье. Она, молодая семь, готова потратить на эти цели 10-15 тыс.руб. Значит, для того, чтобы это стало реальностью, надо строить арендное жилье современное, с отделкой (мебелью !) и сдавать за 10-15 тыс.руб.

Если средняя стоимость жилья в Подмосковье в 2015 г. составила 60 тыс.руб./кв.м. , то кто согласится вкладывать в такое мероприятие, какой инвестор. И ждать пока это все окупится 30-40 лет ? А если поднимать аренду, то придется конкурировать с частником. Это бесполезно !

Мораль. Надо создавать муниципальный жилой фонд. Иметь всю базу жилого фонда муниципалитета в открытой базе, что, практически, минимизирует нарушения и махинации. В каждом городе в тесном сотрудничестве с Госпредприятиями в данном населенном пункте, это жилье должно предоставляться нужным сотрудникам, как муниципальных служб, так и работникам предприятий. Не путать со служебным жильем.

Появившийся доход от данного вида деятельности (например : плата за аренду должна составлять 2-5 платы за коммуналку) должен направляться на содержание существующего и строительство нового жилья для соцнайма.

Коммерчески выгодное арендное жилье, как только появятся длинные и дешевые кредиты, бизнес сам построит и будет на нем зарабатывать.

При сегодняшних ценах на жилье, дороговизне строительства и кредитов, а также нестабильности в экономике, бизнес в арендное жилье не пойдет.