

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Глава \_\_\_\_\_ муниципального  
района  
\_\_\_\_\_ области

\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014года

\_\_\_\_\_ районная программа  
содействия в реализации инвестиционных проектов и программ в  
области жилищного и гражданского строительства, в том числе  
для государственных нужд  
**«ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЁ»**

**Координатор Программы** – Некоммерческое партнёрство «Содействия в реализации государственных инвестиционных проектов и программ в области жилищного строительства «Достойное жильё»

г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ область  
2014 год

## ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ

- 1. Наименование** [redacted] районная программа содействия в реализации инвестиционных проектов и программ в области жилищного и гражданского строительства, в том числе для государственных нужд «ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЁ» (далее – «Программа»)
- 2. Социальные заказчики Программы** Администрация [redacted] района [redacted] области  
Администрации муниципальных образований [redacted] района  
Московской области
- 3. Основные разработчики и исполнители Программы**
- 3.1. Координатор Программы – Некоммерческое партнёрство «Содействия в реализации государственных инвестиционных проектов и программ в области жилищного строительства «Достойное жильё»;
- 3.2. Предприятия – производители конструкций для строительства: [redacted] района [redacted] области.
- 3.3. Банки – партнёры [redacted] :
- 4. Основные цели Программы**
- 4.1. Формирование и реализация на территории [redacted] района Московской области инвестиционных проектов в области строительства жилья эконом – класса (прежде всего малоэтажного), обеспечивающих создание доступных условий его приобретения гражданами со средним уровнем доходов.
- 4.2. Формирование и реализация на территории [redacted] района Московской области инвестиционных проектов и программ, обеспечивающих увеличение объёмов строительства жилых и социальных объектов для ветеранов Великой Отечественной войны, военнослужащих, увольняемых из рядов Вооружённых Сил, и других льготных категорий граждан, к ним приравненных, а также реализация других инвестиционных проектов в области жилищного и гражданского строительства жилья для государственных нужд.
- 4.3. Строительство объектов арендного жилого фонда коммерческого и некоммерческого найма;
- 4.4. За счёт использования объектов арендного жилого фонда в качестве расселенческого жилого фонда – реализация на территории [redacted] района Московской области программ реконструкции объектов ветхого и аварийного жилого фонда.
- 4.5. Содействие в реализации инвестиционных проектов в области строительства жилья для социально незащищенных категорий граждан: учителей, врачей, работников бюджетной сферы и других.
- 4.6. Реализация социальных инвестиционных проектов в сфере гражданского строительства: образование, здравоохранение, защита материнства, детства и другие.
- 4.7. Создание условий, обеспечивающих доступность приобретения жилья для широких категорий граждан, прежде всего – снижения его стоимости, а также доступности кредитных средств, возможность участия в накопительных программах финансирования и пр.
- 4.8. Содействие в реализации инвестиционных проектов, обеспечивающих создание реальных условий для увеличения внутреннего экономического производства и выполнения сопряжённых с этим социально-экономических задач (создание дополнительных рабочих мест, увеличение налоговых поступлений и т.д.).

## **5. Основные задачи Программы**

**5.1.** Формирование организационных и финансовых механизмов, обеспечивающих привлечение частных инвестиционных ресурсов и создание условий для реализации государственных программ в области жилищного строительства на территории [REDACTED] района Московской области, прежде всего за счёт вовлечения в хозяйственное использование под строительство в рамках Программы земельных участков, находящихся в частной собственности.

**5.2.** Формирование эффективных моделей финансирования строительства жилья, в том числе объектов арендного жилого фонда.

**5.3.** За счёт использования современных строительных технологий – поэтапное снижение рыночной стоимости при одновременном повышении потребительских свойств строящегося жилья.

**5.4.** Формирование доступных для большинства граждан условий кредитования с целью приобретения жилья.

**5.5.** Создание и поддержка существующих производственных предприятий-участников Программы.

**5.6.** Создание на территории [REDACTED] района Московской области имущественных комплексов, часть дохода от деятельности которых будет использоваться на цели Программы.

## **6. Способы (условия) решения поставленных задач**

**6.1.** Главным условием решения поставленных задач является поэтапное снижение рыночной стоимости жилья, которое может быть обеспечено, прежде всего, за счёт снижения себестоимости строительства, которое в свою очередь должно обеспечиваться за счёт решения следующих важнейших задач:

А). Использование современных технологий индустриального домостроения, и создание (строительство) производственных комплексов индустрии строительных материалов, а также производственных комплексов по изготовлению конструкций для малоэтажного строительства.

Б). Максимальное исключение затрат, не связанных со строительством, из состава его себестоимости, к которым, прежде всего, относятся затраты на создание объектов инженерной инфраструктуры. Для решения данной задачи Программа предусматривает создание систем инженерного обеспечения строящихся объектов в форме имущественных комплексов, финансируемых (и окупаемых) по самостоятельному инвестиционному плану, прежде всего за счёт частных инвестиционных ресурсов, что исключит влияние этих затрат на себестоимость строительства жилья.

**6.2.** Повышение потребительских свойств объектов жилищного строительства, прежде всего за счёт строительства и реализации жилья гражданам на условиях «под чистовую отделку», либо «под ключ» по ценам, соответствующим нормам, установленным для государственных программ на территории их реализации.

**6.3.** Создание благоприятного инвестиционного климата в регионе реализации Программы и за счёт этого – создание промышленных и сельскохозяйственных предприятий, обеспечивающих создание дополнительных рабочих мест для граждан, в том числе увольняемых из рядов Вооружённых Сил РФ и категорий лиц к ним приравненных.

**6.4.** Создание постоянно действующей рабочей группы по реализации Программы (далее – Рабочая группа), обеспечивающей, в том числе, постоянный контроль Администрации [REDACTED] района

Московской области за действиями нижестоящих административных образований и органов исполнительной власти по её реализации, а также разработки механизмов бюджетного и внебюджетного финансирования Программы и проведения необходимых согласований в вышестоящих инстанциях.

**6.5.** Внедрение передового опыта финансирования государственных инвестиционных проектов в субъектах Российской Федерации, реализуемых на условиях частно-государственного партнёрства в других субъектах РФ.

**7. Сроки реализации Программы**

2014 – 2017 годы

**8. Ожидаемый социально – экономический эффект**

**8.1.** Ежегодное обеспечение жильём от 200 до 500 семей граждан – участников Программы.

**8.2.** Содействие увеличению объемов жилищного строительства на территории, в том числе в области строительства арендного жилого фонда, а также реализации программ реконструкции ветхого и аварийного жилого фонда на территории [REDACTED] района [REDACTED] области.

**8.3.** Создание промышленных предприятий, обеспечивающих внедрение на территории области передовых технологий строительства и производство строительных материалов.

**8.4.** Увеличение валового промышленного производства и налоговых поступлений в бюджеты всех уровней;

**8.5.** Создание новых рабочих мест за счёт создания новых и обновления производственной базы промышленных и сельскохозяйственных предприятий на территории [REDACTED] района [REDACTED] области.

**8.6.** Увеличение уровня доверия и авторитета административных и законодательных органов власти.

**1. Введение**

Программа разработана в соответствии с действующими законодательными актами Российской Федерации на основании Приказа Министерства регионального развития № 802 от 28.12.10г и имеет своей целью исполнение Указа Президента РФ № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" от 07.05.2012г на территории [REDACTED] района [REDACTED] области.

Исходя из обозначенных целей, Программа предусматривает увеличение объёмов строительства жилья в интересах реализации государственных программ в области жилищного и гражданского строительства, а также создание условий доступности, которые должны обеспечить увеличение объёмов строительства жилья для граждан.

Опыт развития рынка жилищного строительства в посткризисный период показывает, что параметры жилья эконом – класса, установленные федеральным законодательством для государственных программ в области жилищного строительства (имея в виду соответствия жилья параметрам по площади, стоимости, а также параметрам отделки и оформления документов о правах собственности на момент реализации), в значительной степени

соответствуют ожиданиям граждан, осуществляющих приобретение жилья за счёт собственных средств, либо с использованием различных способов бюджетной и/или кредитной поддержки.

Из изложенного можно сделать вывод: увеличение объёмов строительства жилья, соответствующего параметрам, установленным нормами федерального законодательства для объектов жилищного строительства, реализуемых в рамках государственных программ, в значительной степени соответствует ожиданиям всех категорий граждан, а увеличение объёмов строительства такого жилья в ближайшей временной перспективе является важнейшим условием успешного развития строительной отрасли в целом.

Таким образом, в понятие «доступности» жилья в рамках Программы включается, прежде всего, его соответствие нормам, установленным федеральным законодательством, а также параметрам стоимости и качества отделки вновь возводимых жилых объектов эконом-класса, в том числе параметрам стоимости, устанавливаемым Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации".

В свою очередь, само это соответствие жилья ожиданиям граждан, в совокупности с эффективными механизмами их финансовой поддержки с целью обеспечения жильём является основой для увеличения потребительского спроса как со стороны граждан – участников государственных программ, так и со стороны приобретателей жилья за счёт собственных средств, что, в конечном итоге, должно обеспечить значительное повышение спроса, объёмов реализации и повышение эффективности инвестиционной деятельности в области жилищного и гражданского строительства в целом.

Одним из важнейших элементов Программы является строительство объектов арендного жилого фонда коммерческого и некоммерческого найма, а также использование этих объектов для временного расселения граждан аварийных жилых домов и реализации программ реконструкции аварийного и ветхого жилого фонда на территории \_\_\_\_\_ района.

**Основные параметры, определяющие «доступность и комфортность жилья» в рамках Программы:**

1.1. Основным и самым естественным фактором, определяющим доступность жилья в рамках Программы, является его стоимость. Исходя из этого основным критерием, определяющим увеличение «доступности» жилья является поэтапное снижение его стоимости до уровня, установленного соответствующими государственными нормативами для региона реализации Программы.

1.2. Повышение комфортности жилья, которое обеспечивается за счёт повышения степени готовности реализуемого жилья, а также строительство обособленных малоэтажных посёлков с полной инфраструктурой для постоянного проживания, включая земельные участки для ведения различных типов приусадебного хозяйства.

1.3. Внедрение механизмов, обеспечивающих финансовую поддержку, связанную с приобретением жилья гражданами со средним уровнем доходов.

1.4. Строительство объектов арендного жилого фонда, сдаваемых гражданам с полной отделкой, а также набором мебели первой необходимости (кухня + прихожая + ванная комната) на доступных\* для них условиях.

*\* при определении условия «доступности» арендных платежей используется формула расчёта арендной ставки коммерческого найма:*

1.4.1. Арендная ставка коммерческого найма = Стоимость жилья в рамках госпрограмм на данной территории \* (Ставка рефинансирования ЦБ РФ + премия собственника от 2 до 5%).

1.4.2. Арендная ставка некоммерческого найма = Арендная ставка по п.1.4.1. – Сумма субсидии, определяемая Социальным заказчиком в рамках Программы в зависимости от категории граждан – арендаторов.

## **2. Организационные, технологические и финансовые механизмы реализации Программы.**

**2.1.** Технологической основой, обеспечивающей успешную реализацию Программы, является внедрение современных строительных технологий и создание производственных предприятий по изготовлению конструкций и материалов для строительства на основе этих технологий.

### **2.2.** Организационные механизмы реализации Программы.

Основным организационным механизмом, обеспечивающим успешную реализацию Программы, является её грамотная и обоснованная финансовая и организационная проработка, включающая в себя определение основных элементов, необходимых для успешной реализации любого инвестиционного проекта, а именно:

2.2.1. Определение количества граждан, проживающих на территории **\_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_ области**, являющихся приобретателями (получателями) жилья в рамках различных государственных программ в области жилищного строительства с различными источниками и механизмами их финансовой поддержки (Приложение № 1);

2.2.2. Определение перечней граждан, являющихся приобретателями жилья эконом-класса в рамках Программы (Приложение № 2).

2.2.3. Определение объёмов строительства объектов арендного жилого фонда коммерческого и некоммерческого найма, включая перечень промышленных предприятий, заинтересованных в строительстве объектов арендного жилого фонда для собственных сотрудников (Приложения № 3/\_\_\_).

2.2.4. Определение плана реконструкции объектов ветхого и аварийного жилого фонда (Приложение № 4).

2.2.5. Определение территорий застройки в рамках Программы (Приложение № 5) по отдельным направлениям её реализации:

А. Высотное строительство, в том числе в рамках существующих территориальных образований;

Б. Определение территорий для малоэтажного строительства;

В. Строительство объектов социального и гражданского назначения (Приложение № 6).

2.2.6. Определение параметров финансовой поддержки различных категорий граждан в рамках Программы;

2.2.7. Определение перечня производственных предприятий – участников, в том числе вновь создаваемых промышленных предприятий в рамках Программы (Приложение № 7).

2.2.8. Определение источников финансирования Программы, в том числе:

А. Объёмов бюджетных средств, направляемых на реализацию Программы по годам;

Б. Объёмов средств, направляемых на реализацию Программы за счёт внебюджетных источников её финансирования;

В. Объёмов финансирования Программы за счёт частных инвестиционных ресурсов.

### 2.3. Финансовые механизмы реализации Программы.

Для реализации Программы предусматривается, наряду с уже имеющимися схемами финансирования программ строительства и реализации жилья, внедрение следующих финансовых механизмов:

➤ механизмов «социальной ипотеки», предполагающих создание условий для предоставления ипотечных кредитов (рассрочки платежа) гражданам со средним уровнем доходов, а также механизмов частичного рефинансирования процентной ставки по предоставленным им ипотечным кредитам, либо частичной оплаты первоначальных взносов за счёт бюджетных (внебюджетных) источников финансирования, а также части дохода от деятельности имущественных комплексов, создаваемых в процессе реализации Программ;

➤ использование накопительных моделей финансирования строительства, реализуемых совместно с банками-участниками Программы;

➤ формирование механизмов внебюджетного финансирования на основе «Концепции социального частно-государственного партнёрства с целью реализации государственных проектов и программ, в том числе в области жилищного строительства»<sup>©</sup> (Приложение № 11/1, 11/2), исключительными правами на использование которой обладает Координатор;

➤ формирование механизмов финансирования социальных инвестиционных проектов (домов инвалидов и престарелых, домов-интернатов и других объектов социального назначения) в рамках Программы;

➤ вовлечения материальных ресурсов и средств предприятий в реализацию инвестиционных проектов в рамках Программы, а также в создание имущественных комплексов (Приложения 8 и 9), доход от деятельности которых может являться источником финансирования Программы, в том числе, для рефинансирования процентной ставки по ипотечным кредитам, предоставляемым работникам этих предприятий.

В зависимости от категорий и социальных групп населения, приобретающих жилье в рамках Программы, определяются источники поддержки. Для бюджетников и льготных категорий населения – использование средств федерального, регионального и местного бюджетов, а также внебюджетных источников финансирования, для работающих граждан – средств предприятий и организаций, в которых они работают и т.д.

### 3. Основные мероприятия Программы

Для достижения своих целей Программа предусматривает:

3.1. Подготовку перечня граждан – участников Программы, состоящих в очереди на получение жилья за счёт средств бюджетов различных уровней и являющихся потенциальными получателями жилья в рамках Программы (Приложение № 1);

3.2. Подготовку перечня граждан, имеющих право на приобретение жилья эконом – класса, строительство которого предусматривается в рамках Программы (Приложение № 2);

3.3. Определение объёмов строительства объектов арендного жилого фонда коммерческого и некоммерческого найма (Приложение № 3);

3.4. Определение плана реконструкции объектов ветхого и аварийного жилого фонда (Приложение № 4).

3.5. Формирование плана перспективной малоэтажной и высотной жилой застройки в рамках Программы (Приложение № 5) и определение перечня земельных участков (прежде всего находящихся в частной собственности), на которых предполагается строительство объектов первой очереди реализации Программы;

3.6. Формирование плана строительства объектов социального назначения в рамках Программы (Приложение № 6).

3.7. Формирование плана создания производственных предприятий, обеспечивающих реализацию Программы (Приложение № 7);

3.8. Формирование плана строительства коммерческих объектов недвижимости в рамках Программы (Приложение № 8), часть дохода от использования которых в дальнейшем должна использоваться на цели Программы, в том числе для частичного субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам, предоставляемых отдельным категориям граждан.

3.9. Формирование плана создания автономных систем инженерного обеспечения объектов, строительство которых предусматривается в рамках Программы (Приложение № 9) и его согласование с представителями заинтересованных организаций и ведомств.

3.10. Формирование рабочей группы (Приложение № 10), обеспечивающей координацию действий участников Программы с включением в её состав представителей исполнительных и законодательных органов власти [redacted] района [redacted] области, а также представителей заинтересованных организаций.

Программа включает мероприятия по разработке нормативно-правовых актов и рыночных механизмов, обеспечивающих снижение стоимости реализации жилья и мероприятия по разработке и совершенствованию систем управления и финансирования жилищного строительства.

Программа имеет своей целью активизировать совместную деятельность заинтересованных государственных и общественных институтов, улучшить социальную и демографическую ситуацию, а также процесс создания высокотехнологичных производственных предприятий на территории [redacted] района [redacted] области.

Реализация Программы предусматривает обеспечение гласности проводимых мероприятий и их результатов.



#### 4. Основные участники Программы

4.1. Основным социальным заказчиком Программы (далее – Социальный заказчик) выступает Администрация \_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_ области.

Социальный заказчик Программы:

4.1.1. Определяет (утверждает) объекты и земельные участки для строительства.

4.1.2. Проводит информационную и разъяснительную работу среди населения по освещению целей и задач Программы через средства массовой информации.

4.1.3. Совместно с Координатором Программы формирует финансовые механизмы и способы использования бюджетных средств, обеспечивая получение максимальной эффективности, и осуществляет контроль их использования (в том числе через Рабочую группу).

4.1.4. Совместно с Координатором Программы осуществляет подготовку проектов строительства социальных объектов.

4.1.5. Самостоятельно, либо через уполномоченные структуры (Координатора, или исполнителя) проводит согласования, необходимые для инженерного обеспечения строящихся объектов, в том числе согласования, необходимые для создания автономных систем инженерного обеспечения этих объектов.

4.2. Работу по подготовке и организации деятельности участников Программы осуществляет Координатор, которым является Некоммерческое партнёрство «Содействия в реализации государственных инвестиционных проектов и программ в области жилищного строительства «Достойное жильё» (Далее – Координатор).

Основные функции Координатора:

4.2.1. Выполнение управленческих функций, связанных с реализацией Программы;

4.2.2. Подготовка концепций реализации инвестиционных проектов в рамках Программы и представление подготовленных материалов Социальному заказчику;

4.2.3. Разработка методик финансирования и привлечение инвесторов Программы, в том числе с целью обеспечения внебюджетного финансирования программ строительства жилья для граждан, обеспечение жильём которых осуществляется за счёт средств бюджетов различного уровня и обеспечение компенсации затрат инвесторов Программы;

4.2.4. Разработка финансовых механизмов, обеспечивающих доступные для большинства граждан условия кредитования с целью приобретения жилья в рамках Программы.

4.2.5. Взаимодействие с Социальным заказчиком Программы и другими государственными органами власти с целью определения способов бюджетной поддержки Программы.

4.2.6. Для обеспечения непрерывного финансирования Программы Координатор заключает необходимые договора с Уполномоченной кредитной организацией и другими финансовыми институтами, а также предприятиями и организациями – участниками Программы;

4.2.7. Обеспечивает подготовку и реализацию инвестиционных проектов, обеспечивающих строительство систем автономного инженерного обеспечения строящихся объектов, а также производственных комплексов, обеспечивающих производство конструкций для строительства в рамках Программы.

4.2.8. Выполняет другие действия, обеспечивающие успешную реализацию Программы.

**4.3.** Непосредственную работу по реализации Программы осуществляют Исполнители, действующие по поручению Координатора.

Определение Исполнителей Программы осуществляет Координатор. Взаимодействие с ними осуществляется на основании соответствующих договоров, в которых определяются функции участников и способы взаимодействия.

Исполнители осуществляют следующие функции:

4.3.1. Ведут работы по проектированию, строительству, вводу в эксплуатацию и передаче в управление объектов, строительство которых предусматривается в рамках Программы.

4.3.2. Осуществляют контроль за строительными и подрядными организациями.

4.3.3. Участвуют в приемке инженерных сетей и сооружений, обеспечивающих жизнедеятельность объектов, подлежащих строительству в рамках Программы.

4.3.4. Обеспечивают информационно-технический надзор за строительством объектов.

**4.4.** Уполномоченной кредитной организацией в рамках Программы является [REDACTED] (далее – «Банк»).

В рамках реализации Программы Банк осуществляет следующие основные функции:

4.4.1. Кредитование инвестиционных проектов, формируемых Координатором и Исполнителем в рамках Программы;

4.4.2. Кредитование граждан, заинтересованных в приобретении объектов, строительство которых осуществляется в рамках Программы;

4.4.3. Принимает участие в разработке финансовых механизмов, обеспечивающих доступные условия приобретения жилья гражданами, формирование накопительных механизмов финансирования Программы, и т.д.;

4.4.4. Обеспечивает кредитование инвестиционных проектов в рамках Программы, в том числе с использованием средств бюджета, а также бюджетное обеспечение, предоставляемое Социальным заказчиком.

Взаимодействие Банка, Координатора и Исполнителя в рамках Программы осуществляется на основании отдельных соглашений, заключаемых между ними.

**4.5.** Предприятия и организации, заинтересованные в решении жилищных проблем своих сотрудников:

➤ обеспечивают проведение анкетирования, других форм исследования потребностей в жилье и финансовых возможностей работников предприятия (организации);

➤ разрабатывают внутрикорпоративный документ, определяющий объемы, формы и методы оказания поддержки сотрудникам, в том числе состоящим в очереди на улучшение жилищных условий по месту работы или жительства;

➤ путем соответствующего финансирования могут оказывать поддержку своим работникам – участникам Программы дополнительно к поддержке, оказываемой тем за счет других источников;

➤ при необходимости выступают поручителями по обязательствам своих работников перед Уполномоченной кредитной организацией.

## **5. Характеристика и параметры организационных и финансовых моделей, используемых для достижения основных целей Программы**

**5.1.** Основным организационным механизмом, обеспечивающим достижение целей Программы является снижение стоимости и повышение качества жилья, строительство которого предусматривается в рамках Программы, которое достигается за счёт внедрения современных строительных технологий, обеспечивающих снижение себестоимости, сокращение сроков и повышение качества при одновременном обеспечении всесезонности строительства.

В рамках Программы Координатор обеспечивает использование технологий и создание новых производств, продукция которых в полной степени соответствует заявленным требованиям.

**5.2.** Финансовым механизмом, обеспечивающим возможность получения жилья гражданами до момента полной его оплаты за счёт собственных средств, т.е. с рассрочкой платежа, является ипотека.

Данная модель предусматривает частичную оплату гражданами приобретаемых объектов недвижимости за счёт собственных средств и оплату оставшейся части его стоимости за счёт банковских кредитов, либо других источников, получаемых под залог прав на этот объект недвижимости.

Помимо стандартных механизмов ипотечного кредитования в рамках Программы предусматривается разработка ипотечных моделей, обеспечивающих доступность условий кредитования для большинства слоёв населения, т.е. «**Социальной ипотеки**».

### **5.2.1. Организационные и финансовые механизмы Социальной ипотеки**

Данные механизмы имеют своей целью снижение процентной ставки по ипотечным кредитам, предоставляемым гражданам. К этим механизмам относятся:

**А.** Формирование системы кредитования при участии Уполномоченной кредитной организации, обеспечивающей снижение абсолютной величины процентной ставки по кредитам, предоставляемым в рамках Программы.

**Б.** Формирование системы кредитования с использованием различного рода бюджетной поддержки (субсидирования) для отдельных категорий граждан (например, кредитование работников бюджетной сферы, военнослужащих по накопительным программам финансирования и др.).

**В.** Кредитование граждан через систему поручителей, которыми могут являться: Застройщик (Координатор, или исполнитель), который выступает поручителем на этапе строительства, жилищные кооперативы, являющийся владельцем приобретаемого объекта

недвижимости до момента полной её оплаты, или промышленные предприятия, на которых работает заёмщик.

Г. Снижение абсолютной величины ипотечных платежей, осуществляемое за счёт снижение рыночной стоимости жилья в регионе реализации Программы.

Д. Создание специализированных кооперативов для отдельных категорий граждан, в том числе: молодых семей, работников бюджетной сферы и т.д..

### **5.2.2. Источники финансирования и параметры социальной ипотеки**

Источниками финансовой поддержки граждан с целью приобретения жилья в рамках Программы могут являться:

а) Доля Социального заказчика (либо Регионального исполнителя\*) в доходе от деятельности имущественных комплексов (Приложения 8 и 9), создаваемых Координатором в процессе реализации Программы.

\* Региональный исполнитель – акционерное предприятие, создаваемое Социальным заказчиком Программы с целью приобретения долей в имущественных комплексах, создаваемых в рамках Программы.

Указанная доля формируется за счёт оплаты Региональным исполнителем его долевого участия в указанных инвестиционных проектах. При этом формой оплаты указанных долей могут являться денежные средства (привлекаемые за счёт бюджетных и внебюджетных источников, а также коммерческих займов, осуществляемых Региональным исполнителем), имущественные и неимущественные права, а также другие финансовые ресурсы, имеющие денежную оценку.

б) Бюджетные средства в виде прямого бюджетного финансирования, либо неналоговые доходы, формируемые в рамках Программы.

в) Средства предприятий и организации, работниками которых являются граждане – приобретатели жилья;

г) Налоговые освобождения деятельности Координатора (Исполнителя) и/или создаваемых им ИК, в том числе по местной части налогов (по дополнительному согласованию).

### **5.3. Реализация программ строительства жилья эконом-класса.**

5.3.1. Программой устанавливаются следующие параметры жилья эконом-класса:

а) средняя стоимость приобретаемого жилья указанного типа устанавливается на уровне не более 80% от средней стоимости жилья, установленной в рамках государственных программ на данной территории.

На момент подписания Программы указанная стоимость устанавливается в размере 34.000 рублей за квадратный метр.

б) Площадь жилья соответствует социальным нормам, установленным для квартир различного типа (1-но, 2-х квартирных и пр.).

в) Реализация указанных квартир осуществляется на условиях «под ключ».

5.3.2. Подбор земельных участков под строительство

Для соблюдения заявленных параметров по стоимости реализации жилья эконом-класса и для ускорения запуска Программы Координатор в первую очередь подбирает

земельные участки, в полном объёме обеспеченные инженерной инфраструктурой на момент начала строительства.

Обеспечение других земельных участков инженерной инфраструктурой (в том числе находящихся в муниципальной, либо государственной собственности), используемых в рамках Программы, осуществляется путём создания объектов их инженерного обеспечения в форме автономных имущественных комплексов, финансируемых и окупаемых по самостоятельному инвестиционному плану.

Формирование представленной модели финансирования инженерной инфраструктуры строящегося жилья создаёт условия по исключению этих затрат из состава себестоимости жилищного строительства и, в случае приобретения Региональными исполнителями доли в указанных объектах, обеспечивает формирование налоговых и неналоговых доходов, обеспечивающих исполнение Социальным заказчиком своих обязательств по обеспечению доступности жилищного обеспечения граждан в рамках Программы (п.6).

5.3.3. Организационная структура реализации инвестиционных проектов, обеспечивающая снижение стоимости реализации жилья в рамках Программы в интересах граждан включает в себя:

А. Формирование системы Региональных исполнителей, исключаящих девелоперский доход из состава себестоимости строительства и осуществляющих реализацию жилья непосредственно гражданам через их объединение в рамках специализированных организационных структур: жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

Б. Приобретение жилья в рамках Программы осуществляется через систему жилищных кооперативов (ЖСК), что должно исключить возможность возникновения спекулятивного спроса, а также снизить затраты граждан, связанные с приобретением жилья в рамках Программы.

5.3.4. После сдачи приобретаемых объектов их дальнейшую эксплуатацию осуществляют сами граждане – приобретатели через структуру ЖСК, членами которого они являются.

#### **5.4. Строительство объектов арендного жилого фонда коммерческого и некоммерческого использования.**

5.4.1. В рамках Программы предусматривается формирование инвестиционных проектов в области строительства объектов арендного жилого фонда как за счёт частных инвестиционных ресурсов, привлекаемых Координатором, так и за счёт средств Социального заказчика (Регионального исполнителя) Программы, которыми могут являться как бюджетные средства, так и кредитные ресурсы, предоставляемые Банками-участниками Программы.

В этом случае обслуживание привлекаемых Региональным исполнителем кредитов в рамках проектов социальной аренды обеспечивается за счёт арендных платежей граждан, что обеспечивает:

А. Снижение ставки арендных платежей для граждан с возможностью её субсидирования (п.4.5.3.).

Б. Поэтапное (по мере погашения привлечённого кредита) снижение суммы арендных платежей, достаточных для обслуживания привлечённых кредитов;

В. После полного погашения кредитов получение построенных объектов в собственность Регионального исполнителя.

5.4.2. Арендная ставка коммерческого найма в рамках Программы определяется на основании формулы, указанной в п.1.4.2. Программы.

На момент подписания Программы величина арендной ставки для коммерческого найма устанавливается равной **4.950 рублей за квадратный метр арендуемой площади**.

5.4.3. Арендная ставка некоммерческого найма определяется как разница между величиной ставки для коммерческого найма и субсидией, устанавливаемой Социальным заказчиком для различных категорий граждан.

Финансовыми источниками, за счёт которых обеспечивается предоставление субсидий в рамках Программы, являются:

- а. Бюджетные средства;
- б. Часть дохода от деятельности имущественных комплексов, формируемых в рамках Программы;
- в. Средства предприятий, обеспечивающих субсидирование арендных платежей для своих работников за счёт собственных средств.

## **6. Создание социальных имущественных комплексов, как основной инструмент создания условий доступности обеспечения жильём граждан в рамках Программы.**

Концепция «Социального частно-государственного партнёрства с целью реализации инвестиционных проектов и программ, в том числе в области строительства для государственных нужд»<sup>©</sup> (далее – Концепция, Приложение № 10/1, Авторское свидетельство Приложение № 10/2) подготовлена Координатором как организационно-финансовая модель, обеспечивающая достижение основных целей Программы.

Одним из важнейших элементов Концепции является создание имущественных комплексов, финансирование строительства которых осуществляется Координатором (исполнителем) и Региональным исполнителем на условиях софинансирования, что в дальнейшем обеспечивает постоянное формирование налоговых и неналоговых доходов Социального заказчика, используемых им в дальнейшем, в том числе, на цели реализации Программы.

6.1. Источники финансирования программ строительства (создания) социальных имущественных комплексов.

Финансирование доли Координатора обеспечивается за счёт собственных (привлечённых средств), а финансирование доли Регионального исполнителя может обеспечиваться за счёт следующих источников:

А. Бюджетные средства (в том числе привлекаемые по программам федеральных институтов развития: Федеральный фонд реформирования ЖКХ, Федеральный фонд реформирования жилищного строительства, АИЖК и др.);

Б. Внебюджетных источников;

В. Заёмных (кредитных) средств, привлекаемые Региональным исполнителем через Банки-участники под залог формируемых им имущественных прав.

Г. Имущественных и неимущественных прав, имеющих денежную оценку.

6.2. Компенсация затрат Регионального исполнителя может обеспечиваться за счёт:

Д. Учёта произведённых затрат в рамках соответствующих статей бюджетных затрат;

Е. Части дохода Регионального исполнителя, получаемой им от деятельности сформированных имущественных комплексов;

Е. От реализации части долей, принадлежащих Региональным исполнителям в сформированных имущественных комплексах.

6.3. Социальными имущественными комплексами, формируемыми участниками Программы в рамках её реализации, могут являться любые имущественные комплексы, включая, торговые и офисные центры, промышленные предприятия, объекты инженерной инфраструктуры строящихся посёлков (кварталов) и другие объекты, приносящие доход.

6.4. Доходы, формируемые в рамках Программы, до компенсации затрат Регионального исполнителя частично, а после такой компенсации полностью используются на цели Программы.

## 7. Реализация государственных программ в области жилищного строительства

Для реализации представленных программ Координатор, действуя от лица граждан-очередников, осуществляет следующие юридические действия:

7.1. Обеспечивает подготовку программы внебюджетного финансирования строительства для указанной категории граждан, для чего он формирует программу выпуска и оборота специфической ценной бумаги – Переводного векселя гражданина – участника программы (далее – Переводной вексель гражданина).

Переводной вексель гражданина – это именная ценная бумага установленной формы, эмитируемой Координатором, либо организацией поверенного граждан, учёт которых осуществляет орган местного самоуправления на основании данных учёта граждан-очередников. Номинал ценных бумаг соответствует денежной оценке государственных обязательств перед конкретным гражданином по обеспечению его жильём (или «права требования» - что одно и то же).

Денежная оценка указанного обязательства осуществляется по формуле:

$$\sum_{\text{оц}} = S_{\text{кв.}} * C_{\text{уст.}} \text{ где:}$$

$\sum_{\text{оц}}$  – оценка стоимости квартиры.

$S_{\text{кв.}}$  – площадь квартиры, определяемая нормой положенности, в соответствии с данными учёта.

$C_{\text{уст.}}$  – стоимость квартиры, устанавливаемая Госстроем РФ на момент заключения договора.

7.2. За счёт привлечённых денежных средств Координатор обеспечивает строительство жилья для указанной категории граждан. При этом Переводной вексель гражданина может являться финансовым обеспечением затрат инвесторов в рамках формируемых проектов строительства.

7.3. По действующему законодательству с момента начала строительства жилья жилой дом (квартира) и земельный участок находятся на балансе Поверенного граждан, то есть в юрисдикции Координатора (застройщика), который за счет привлеченных денег построил жильё для конкретных граждан и предоставил им это жильё для заселения и проживания в нем.

Но каков юридический статус гражданина и квартиры? До тех пор, пока государство не оплатит стоимость квартиры, его обязательство перед гражданином не выполнено. Оформлять

документы на право собственности квартиры Координатор (Поверенный граждан) не может – нет юридических оснований считать, что государство обеспечило его квартирой за счет бюджета (суть обязательства, прописанного в законах).

В этой ситуации Координатор имеет единственную легитимную возможность закрепить юридически жильё за гражданином – это оформить документы на передачу гражданину права пользования жильем до момента получения от государства компенсации в сумме права требования. Поэтому построенное жильё имеет статус арендного жилья, а граждане имеют статус арендаторов, которые приобретают право документально оформить это жильё в собственность с момента получения от Минфина РФ компенсации в сумме произведенных затрат (статья 397 ГК РФ).

7.4. Для получения компенсации от государства Координатор направляет в Минфин РФ пакет документов, из которых видно, что жильё построено за счет привлеченных средств, гражданин заселился (есть регистрация), а это жильё он арендует у Координатора (есть договор аренды). То есть по факту обязательство государства выполнено, и государство уже **обязано** выплатить компенсацию (ст.397 ГК РФ). Если гражданин не заселился, не оформил договор аренды (по каким-то своим соображениям), то у Координатора нет юридических оснований требовать у государства компенсации. Эти действия возвращают гражданина в юридическую ситуацию до обращения его к Координатору. То есть гражданин остается очередником в муниципальной очереди получения жилья от государства, а Координатор приобрел право сдать в аренду это жильё кому угодно, в том числе оформить на другого очередника.

7.5. После получения компенсации Координатор оформляет жильё, ранее переданное гражданину в аренду, в его собственность.

Таким образом, обязательство государства перед гражданином исполняется в полном объёме, что обеспечивает решение задачи эффективной реализации государственных программ в области жилищного строительства, обеспечивая при этом решения большого количества других государственных программ: роста налоговых поступлений, создание дополнительных рабочих мест и пр.

## 8. Заключительные положения

Настоящая Программа является основополагающим документом, регулирующим взаимоотношения заинтересованных сторон, и является обязательной для исполнения.

Реализация Программы осуществляется на условиях открытости и гласности.

Информация о реализации Программы размещается на сайте Социального заказчика:

\_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_ области и на сайте Координатора.

Информационную поддержку в рамках Программы осуществляют следующие издания:

\_\_\_\_\_.