



ПРАВИТЕЛЬСТВО КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 21 апреля 2014 года № 95-р
г. Курган

О Концепции развития рынка арендного жилья в Курганской области на период до 2018 года

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в целях формирования и развития рынка арендного жилья для улучшения жилищных условий населения Курганской области:

1. Утвердить Концепцию развития рынка арендного жилья в Курганской области на период до 2018 года согласно приложению 1 к настоящему распоряжению.

2. Утвердить план мероприятий по реализации Концепции развития рынка арендного жилья в Курганской области на период до 2018 года согласно приложению 2 к настоящему распоряжению.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя Губернатора Курганской области - директора Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Курганской области



А.Г. Кокорин

Приложение 1 к распоряжению
Правительства Курганской области
от «21» апреля 2014 года № 95-р
«О Концепции развития рынка
арендного жилья в Курганской
области на период до 2018 года»

Концепция развития рынка арендного жилья в Курганской области на период до 2018 года

Раздел I. Общие положения

Концепция развития рынка арендного жилья в Курганской области на период до 2018 года (далее - Концепция) определяет основные цели, приоритеты, способы достижения целей, задачи в деятельности органов государственной власти Курганской области (далее - органы государственной власти) по реализации долгосрочных направлений государственной политики в сфере формирования и развития рынка арендного жилья (жилищного фонда коммерческого использования) путем строительства арендных домов с учетом социально-экономических особенностей Курганской области.

Концепция основывается на Конституции Российской Федерации, федеральных законах, иных нормативных правовых актах Российской Федерации, а также нормативных правовых актах Курганской области, в том числе:

постановлении Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 - 2015 годы»;

Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 года № 1201-р;

Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»;

распоряжении Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2012 года № 2227-р «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»;

постановлении Правительства Курганской области от 14 октября 2013 года № 504 «О государственной программе Курганской области «Развитие жилищного строительства» на 2014 - 2018 годы».

Концепция направлена на решение жилищных проблем работников бюджетной сферы, которые в силу своего возраста, специфики трудовой деятельности либо в силу низкого уровня дохода не могут приобрести жилые помещения в собственность.

В Концепции под арендным домом понимается жилой дом, состоящий из жилых помещений, предоставляемых собственником физическим и (или) юридическим лицам во владение и пользование по договорам найма и (или) аренды в целях получения дохода.

Наличие арендных домов на территории Курганской области послужит стимулированием спроса на жилье и предоставит населению, проживающему на территории Курганской области, право выбора условий проживания.

Раздел II. Цель и задачи Концепции

Целью Концепции является формирование и развитие рынка арендного жилья в Курганской области для улучшения жилищных условий работников бюджетной сферы, ориентированного на потребность бюджетных учреждений в привлечении в Курганскую область специалистов.

Достижение цели предполагается на основе решения следующих задач:

- реализация инвестиционных проектов по строительству и эксплуатации арендных домов;
- создание и внедрение экономических стимулов для строительства арендных домов, в том числе путем:
 - обеспечения налоговых льгот для организаций-собственников арендных домов;
 - формирования инфраструктуры (инженерной, коммунальной, транспортной и социальной);
 - формирования долгосрочных источников финансирования;
 - компенсации затрат на инженерную и коммунальную инфраструктуру в соответствии с государственными программами Курганской области;
 - формирования новых стандартов на рынке арендного жилья и снижения ставок арендной платы.

Предполагается, что арендные дома будут обеспечивать гражданам, проживающим на территории Курганской области, возможность выбора способов решения жилищного вопроса. Для этого необходимо обеспечить:

- ценовую доступность найма жилых помещений у собственников арендных домов;
- длительный срок найма и стабильность условий его договора;
- соответствие арендных домов современным требованиям комфортности, экологичности и энергоэффективности.

В связи с принятием Концепции потребуются совершенствование нормативной правовой базы Курганской области в сфере налогового законодательства, а также государственных программ Курганской области, обеспечивающих реализацию основных мероприятий Концепции.

Раздел III. Обоснование целесообразности формирования рынка арендного жилья в Курганской области

В ходе анкетного опроса, проведенного среди работников бюджетной сферы Курганской области, выяснилось, что 458 семей желают решить свои жилищные проблемы с помощью арендного жилья.

Больше всего в аренде жилья заинтересованы граждане в возрасте до 30 лет. Их доля составила 46% от общего числа потенциальных арендаторов.

Таблица 1. Возрастная структура потенциальных арендаторов

Возраст, лет	Количество граждан (семей)	Доля, %
До 25 (включительно)	93	20
От 26 до 30 (включительно)	117	26
От 31 до 35 (включительно)	73	16
Старше 35	175	38
Итого	458	100

В основном потенциальными арендаторами являются работники в сфере здравоохранения (47%), образования (33%), в меньшей степени – в сфере социальной защиты (19%).

Также существенная доля (38% от общего числа потенциальных арендаторов), приходится на возраст старше 35 лет, из них большинство работают в сфере здравоохранения (46%) и социальной защиты (33%).

Около 64% потенциальных арендаторов, имеющих ежемесячный доход от 10 до 26 тыс. рублей. Наибольшую готовность оплачивать арендное жилье выразили потенциальные арендаторы, которые указали ежемесячный семейный доход от 26 до 34 тыс. рублей (22%) и от 34 до 50 тыс. рублей (14%).

Граждане готовы арендовать жилые помещения по цене, сопоставимой с оплатой части основной суммы долга и процентных выплат по ипотечным кредитам или ниже, а при прочих равных условиях - арендовать жилье в арендных домах в связи с его высоким качеством, постоянством условий договора, гарантиями и безопасностью.

Таблица 2. Распределение потенциальных арендаторов по размеру ежемесячного дохода

Совокупный ежемесячный семейный доход, тыс. рублей	Количество семей, ед.	Доля, %
От 10 до 26	249	64
От 26 до 34	101	22
От 34 до 42	60	13
От 42 до 50	3	1
Более 50	-	-
Итого	458	100

Большинство потенциальных арендаторов выразили желание арендовать однокомнатные квартиры (42% от общего числа потенциальных арендаторов) и двухкомнатные квартиры (46%), указав при этом желаемую стоимость ежемесячных платежей от 2 до 8 тыс. рублей и от 6 до 10 тыс. рублей соответственно.

Таблица 3. Потенциальный спрос по типу квартир

Тип жилья	Площадь жилья, кв.м	Количество семей, ед.	Доля, %	Стоимость арендных платежей (желаемая)
Однокомнатная квартира	30-35	193	42	от 2 до 8
Двухкомнатная квартира	45-55	209	46	от 6 до 10
Трехкомнатная квартира	55-70	51	11	от 9 до 12
Четырех- и более комнатная квартира	Более 70	5	1	от 11 до 12
Итого	Более 22 200	458	100	

Строительство арендных домов позволит создать конкуренцию на рынке арендного жилья, что впоследствии приведет к снижению стоимости аренды (ставок

платы за наем) жилых помещений. При этом более половины семей готовы жить в жилье экономического класса (малогабаритных квартирах).

Принимая во внимание первоочередные задачи по удовлетворению потребности в жилье работников бюджетной сферы Курганской области для обеспечения работы социальной инфраструктуры, потребуется строительство до 460 квартир общей площадью более 22,2 тыс. кв. метров.

Раздел IV. Основные мероприятия по реализации Концепции

Достижение цели и задач Концепции предполагается путем реализации следующих мероприятий:

1. На уровне Курганской области:

- предоставление субсидий местным бюджетам на возмещение части затрат при строительстве инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры для строительства арендных домов;

- обеспечение налоговых льгот для организаций-собственников арендных домов.

2. На уровне муниципальных образований Курганской области (по согласованию):

- формирование земельных участков для строительства арендных домов с обеспечением инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами;

- предоставление земельных участков под строительство арендных домов застройщикам в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

- обеспечение налоговых льгот для организаций-собственников арендных домов.

3. На уровне предприятий и организаций всех форм собственности, осуществляющих свою деятельность на территории Курганской области (по согласованию):

- инвестиции в пилотные инвестиционные проекты средств региональных институтов развития (открытого акционерного общества «Курганская ипотечно-жилищная корпорация»);

- предоставление работодателем отдельным категориям граждан (работникам бюджетной сферы) компенсации платы (части платы) за наем жилых помещений в арендных домах.

Предполагается, что настоящие меры государственной и муниципальной поддержки будут оказываться инвесторам-застройщикам, осуществляющим свою деятельность на территории Курганской области, при условии эксплуатации арендных домов не менее 15 лет.

Раздел V. Основные этапы реализации Концепции

Реализацию Концепции предусматривается осуществить в 2014 - 2018 годах в два этапа.

На первом этапе (2014 – 2016 годы) предполагается:

- совершенствование нормативной правовой базы Курганской области и муниципальных образований Курганской области (при необходимости) (по согласованию);

- формирование земельного участка для строительства арендного дома в городе Кургане;

- формирование инфраструктуры для строительства арендного дома в городе Кургане;

- реализация пилотного проекта по строительству арендного дома в городе Кургане.

На втором этапе (2015 - 2018 годы) предусматривается развитие рынка арендного жилья в Курганской области на основе опыта, полученного при реализации пилотного проекта по строительству арендного дома в городе Кургане.

Раздел VI. Прогнозируемые результаты и показатели эффективности реализации Концепции

Прогнозируемыми результатами Концепции должны стать:

- формирование и развитие рынка арендного жилья в Курганской области;
- создание условий для привлечения долгосрочных инвестиций в рынок арендного жилья в Курганской области;
- создание условий для привлечения в муниципальные образования Курганской области востребованных специалистов.

Ожидаемые показатели эффективности Концепции (по критериям экономической значимости ее результатов):

- объем совокупного ввода жилья - арендных домов до 2018 года (включительно) до 5,5 тыс. кв. метров в год;
- объем привлеченных внебюджетных источников (средств инвесторов, кредитных организаций) (по согласованию) до 2018 года до 401,6 млн. рублей.

Раздел VII. Координация деятельности по реализации Концепции

Координацию деятельности органов исполнительной власти Курганской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Курганской области и организаций, осуществляющих хозяйственную и иную деятельность в Курганской области, по реализации мероприятий Концепции будет осуществлять Департамент строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области в соответствии с планом мероприятий по реализации Концепции, утвержденным настоящим распоряжением.

Приложение 2 к распоряжению
Правительства Курганской области
от «21» апреля 2014 года № 95-р
«О Концепции развития рынка
арендного жилья в Курганской
области на период до 2018 года»

**План
мероприятий по реализации Концепции развития рынка арендного жилья в
Курганской области на период до 2018 года**

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок выполнения	Ответственный исполнитель
1.	I этап (2014 - 2016 годы) Реализация пилотного проекта по строительству арендного дома в городе Кургане, совершенствование нормативной правовой базы Курганской области и муниципальных образований Курганской области (при необходимости) (по согласованию)		
1)	формирование предложений по подготовке документации по планировке территорий в целях строительства арендных домов	I квартал 2014 года - II квартал 2014 года	Комитет по архитектуре и строительству Курганской области, муниципальные образования Курганской области (город Курган) (по согласованию)
2)	обеспечение налоговых льгот для организаций-собственников арендных домов	После внесения в законодательство Российской Федерации изменений в целях создания специального налогового режима	Финансовое управление Курганской области, муниципальные образования Курганской области (город Курган) (по согласованию)
3)	определение потребности в инженерной, транспортной и социальной инфраструктурах на территориях, определенных в целях строительства арендных домов	I квартал 2014 года - II квартал 2014 года	Муниципальные образования Курганской области (город Курган) (по согласованию)
4)	формирование земельных участков для строительства арендных домов	2014 — 2016 годы	Муниципальные образования Курганской области (город Курган) (по согласованию)
5)	подготовка проектно-сметной документации, получение разрешений на строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур	2014 — 2016 годы	Муниципальные образования Курганской области (город Курган) (по согласованию)
6)	обеспечение земельных участков, предназначенных для строительства арендных домов, инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами	2014 — 2016 годы	Муниципальные образования Курганской области (город Курган) (по согласованию)
7)	предоставление земельных участков под строительство арендных домов инвесторам-застройщикам в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации	2014 — 2016 годы	Муниципальные образования Курганской области (город Курган)(по согласованию)

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки выполнения	Ответственный исполнитель
8)	реализация пилотного проекта по строительству арендного дома в городе Кургане	2014 — 2016 годы	Открытое акционерное общество «Курганская ипотечно-жилищная корпорация» (по согласованию), Департамент строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области
2.	II этап (2015-2018 годы) Развитие рынка арендного жилья в Курганской области		
1)	формирование земельных участков для строительства арендных домов	2015 — 2018 годы	Муниципальные образования Курганской области (по согласованию)
2)	подготовка проектно-сметной документации, получение разрешений на строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур	2015 — 2018 годы	Муниципальные образования Курганской области (по согласованию)
3)	обеспечение земельных участков, предназначенных для строительства арендных домов, инженерной, транспортной, социальной инфраструктурами	2015 — 2018 годы	Муниципальные образования Курганской области (по согласованию)
4)	предоставление земельных участков под строительство арендных домов инвесторам-застройщикам в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации	2015 — 2018 годы	Муниципальные образования Курганской области (по согласованию)
5)	строительство арендных домов в муниципальных образованиях Курганской области (по согласованию)	2015 — 2018 годы	Инвесторы — застройщики (по согласованию)