



# КОНЦЕПЦИЯ ПРОГРАММЫ «АРЕНДНЫЕ ДОМА»

## 1. Пояснительная записка

Практическая реализация Программы позволит увеличить инвестиционную привлекательность города Москвы, реализовать сложную задачу по развитию цивилизованного рынка найма и аренды жилья.

В рамках реализации Программы, к участию будут привлечены Заказчики:

- имеющие земельные участки и потребность в размещении коммерческих Объектов;
- заинтересованные в репрофилировании существующих Объектов;
- рассматривающие среднесрочные и долгосрочные инвестиционные вложения (сроком от 5 лет) с рентабельностью не менее 15% годовых.

Результатом реализации Программы станет формирование у Заказчиков доходного фонда временного проживания, используемого для привлечения квалифицированных кадров, обеспечения сотрудников временным жильем, и поддержки финансового состояния путем сдачи свободных номеров в аренду.

Будет удовлетворен спрос на качественное арендного жилья для групп граждан, которые не способны или не желают покупать жилье в собственность (представители среднего класса, молодежь и др.), но в тоже время обладают достаточным уровнем денежных доходов для оплаты коммерческой аренды.

Выгода города Москвы от реализации Программы будет выражена в увеличении налоговых отчислений, создании дополнительных рабочих мест, активизации мобильности трудовых ресурсов, сокращении маятниковой миграции граждан и пробок на дорогах.

## 2. Основания разработки

Настоящая Концепция разработана:

1.1. Во исполнение практической реализации в городе Москве Федерального закона от 21.07.2014 № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

1.2. В рамках Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами населения России», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.11.2012 № 2227-р.

1.3. В целях выполнения пункта 2д Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», согласно которому Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации поручено обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и

развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

1.4. Во исполнение Распоряжения Правительства Российской Федерации от 29.08.2012 № 1556-р «Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода».

1.5. В рамках реализации мероприятий Государственной программы города Москвы «Жилище» на 2012-2018 годы, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 27.09.2011 № 454-ПП, в части разработки предложений и организации пилотных проектов по созданию доходных домов.

1.6. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.11.2014 № 660-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 мая 2011 года № 228-ПП».

## **2. Назначение и задачи**

Программа «АРЕНДНЫЕ ДОМА» разработана для развития нового вида жилищного строительства – арендные дома, а также во исполнение практической реализации в Москве Федерального закона от 21.07.2014 № 217-ФЗ.

Основной задачей Программы является удовлетворение потребности в арендном жилье промышленных предприятий, в т.ч. входящих в состав:

- Союза машиностроителей России;
- Госкорпорации «Ростех»;
- Концерна ВКО «Алмаз - Антей»;
- Корпорации «Тактическое ракетное вооружение»;
- Объединенной промышленной корпорации «ОБОРОНПРОМ»;
- Объединенной металлургической компании;
- Объединенной двигателестроительной корпорации.

К концу 2016 года планируется привлечение к участию в Программе более 200 предприятий-заказчиков, на земельных участках которых возможно размещение арендных домов.

Качественным показателем программы станет удовлетворение потребности предприятий промышленности в обеспечении сотрудников местами временного пребывания – арендными домами, а также возможность увеличения финансовой устойчивости за счет размещения неиспользуемых номеров на свободный рынок аренды.

## **3. Краткое описание основных проблем**

Успешно функционирующие промышленные предприятия не справляются с проблемой временного размещения сотрудников. Остро стоит вопрос привлечения молодых и высококвалифицированных кадров в промышленную, научно-техническую и инновационную отрасль.

В текущей геополитической ситуации, ведущие федеральные предприятия оборонной промышленности увеличивают объемы выпускаемой продукции ВПК. Рост численности сотрудников влечет потребность в их размещении и

обеспечении временным местом пребывания.

Ряд предприятий вынужденно предоставляют возможность временного проживания своим сотрудникам в производственных зданиях, что является недопустимым. Причина - отсутствие программы строительства ведомственного жилья для нужд предприятий.

#### **4. Предлагаемый подход**

В связи с отсутствием земельных участков под муниципальное жилье, наемные дома социального использования (№ 217-ФЗ от 21.07.2014) могут быть размещены в границах проектируемых территорий транспортно-пересадочных узлов Москвы (№ 413-ПП 06.09.2011) на изъятых у собственников земельных участках.

В связи с тем, что промышленные предприятия, расположенные в городе Москве, заинтересованы в обеспечении сотрудников местами временного пребывания (ведомственным жильем), строительство наемных домов социального использования может быть осуществлено за счет средств указанных предприятий.

Такой подход позволит обеспечить привлечение средств на развитие сети транспортно-пересадочных узлов в городе Москве и улучшение жилищных условий установленных категорий граждан, не состоящих на городском жилищном учете.

Вместе с тем, в границах проектируемых транспортно-пересадочных узлов возможно строительство ведомственных гостиниц.

В этом случае учитываются интересы города Москвы, в части размещения объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники, путем высвобождения земельных участков, находящихся в федеральной собственности и последующего перехода в городскую собственность.

С другой стороны, органы исполнительной власти обеспечат согласование в разрабатываемых проектах планировок территорий интересы предприятий в части размещения ведомственных гостиниц.

Наличие гибкого механизма рефинансирования и развития, позволит, в случае необходимости, регулировать темпы и объемы строительства наемных домов социального использования, и перераспределение акцентов (коммерческая или социальная составляющая) в зависимости от принятой стратегии развития города.

#### **5. Инициатор реализации Программы**

Ассоциация инвесторов Москвы, ООО «Лаборатория арендного жилья».

#### **6. Сравнительный анализ налоговых отчислений**

Только по официальным данным Мосгорстата, городской бюджет Москвы ежегодно недополучает более 5 млрд. руб. налоговых отчислений от сдачи внаем квартир.

Для расчета взят 17-эт., 3-х секц. многоквартирный дом, общей площадью 19 тыс. кв.м. Бюджетные поступления в случае, если все квартиры в доме сдаются

внаем физическими лицами при условии, заключения официальных договоров найма сроком более 12 мес. составят:

- налог на доходы физ. лиц: - 6,7 млн. руб. в год;
- налог на имущество: - 1,5 млн. руб. в год.

Итого: 8,2 млн. руб. в год.

Бюджетные поступления в случае строительства ведомственной гостиницы или наемного дома социального использования (арендные дома), квартиры в котором сдаются в аренду специализированной управляющей компанией:

- налог на прибыль – 18,4 млн. руб. в год;
- налог на имущество – 11,8 млн. руб. в год;
- доп. услуги - 2,7 млн. руб. в год.

Итого: 32,9 млн. руб. в год.

Таким образом, в случае строительства арендных домов ежегодное пополнение бюджета Москвы от выплат налогов по коммерческой деятельности на рынке найма и аренды жилья планомерно возрастет более чем в 4 раза.

Кроме того, первые этажи в арендных домах предназначены для сдачи в аренду под торгово-офисную деятельность и могут быть использованы в интересах города для поддержки и развития предпринимательства.

## **7. Ожидаемые результаты**

- удовлетворение нужд промышленных предприятий в арендном жилье;
- улучшение жилищных условий установленных категорий граждан (№ 217-ФЗ от 21.07.2014), не состоящих на городском жилищном учете;
- снижение маятниковой миграции и пробок на дорогах в Москве;
- создание механизма привлечения внебюджетных средств на развития городской инфраструктуры;
- обеспечение высокого потребительского качества арендного жилья, в виду того, что оно расположено в районах с уже сложившейся инфраструктурой;
- легитимизация рынка найма и аренды жилья, увеличение влияния города на формирование арендного сектора и ценообразование;
- создание дополнительных рабочих мест;
- пополнение бюджетных средств города Москвы;
- сокращение маятниковой миграции граждан и пробок на дорогах.