

## **ПРОГРАММА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ФОНДА СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Разработанные Федеральным Фондом содействия развитию жилищного строительства (Фонд «РЖС») механизмы вовлечения в хозяйственный оборот принадлежащих ему земель не смогут решить наиболее актуальную проблему российского жилищного рынка – расширение объемов строительства доступного социального жилья.

В начале февраля Фонд «РЖС» представил проекты продажи принадлежащих ему земельных участков под строительство жилья в Москве. Проекты предусматривают продажу на аукционе права аренды земельных участков для жилищного строительства, с правом последующего выкупа участка. Основные условия реализации проектов:

- стоимость аренды и выкупа земли является фиксированной и устанавливается аукционной документацией;
- условия использования участков земли в Москве не накладывают на арендатора (инвестора) жестких ограничений по типам возводимых на участке жилых и нежилых помещений (в других регионах в правилах аукциона оговаривается, что на участке должно осуществляться строительство жилых домов, но без конкретизации класса жилья);
- фонд «РЖС» имеет опцион на выкуп у инвестора до 25% вводимых площадей, если они соответствуют установленным Минрегионом России характеристикам и ценам жилья экономического класса;
- инженерное обустройство территории осуществляется за счет арендатора (инвестора), созданные объекты инфраструктуры оформляются в его собственность или безвозмездно передаются в муниципальную или государственную собственность;
- банки, уполномоченные Фондом «РЖС», могут участвовать в финансировании жилищного строительства с последующим рефинансированием АИЖК ипотечных кредитов, выданных гражданам и Фонду «РЖС».

Разработанный Фондом «РЖС» механизм позволяет вовлечь в оборот участки земли, не используемые в настоящее время в хозяйственных целях. Однако в существующем виде предлагаемый механизм не позволяет решить задачу роста объемов строительства доступного социального жилья.

Во-первых, аукционная форма получения права аренды земли и обязанность инвестора финансировать инженерное обустройство территории увеличивают его издержки и могут привести к значительному росту стоимости возводимого жилья.

Во-вторых, в отсутствие обязательств инвестора по строительству жилья конкретного класса, возникают риски, что в первоочередном порядке будут реализовываться проекты, приносящие максимальную прибыль, а не проекты строительства жилья эконом-класса.

Кроме того, из документации о проведении аукциона не ясно, кто будет финансировать строительство объектов социальной инфраструктуры. Эта неясность может привести к ряду проблем. С одной стороны, если эти издержки будут традиционно возложены на инвестора-застройщика, повысится стоимость жилья. С другой стороны, местные власти могут финансировать строительство социальных объектов несвоевременно, в результате чего возникнет временной разрыв в строительстве жилья и социальных объектов, и построенное жилье не будет соответствовать современным стандартам обеспеченности социальными и бытовыми услугами.

В целях решения задачи расширения строительства жилья, доступного максимально широкому кругу граждан, требуется пересмотр используемых Фондом «РЖС» механизмов вовлечения участков земли в хозяйственный оборот. В первую очередь необходимо:

- ввести процедуру конкурсного отбора проектов комплексного освоения участков земли, принадлежащих Фонду «РЖС», стоимость которых должна быть зафиксирована конкурсной документацией;
- установить в качестве основного критерия выбора победителя конкурса соответствие предлагаемой застройки параметрам жилья экономического класса и ценам, установленным для такого жилья;
- определить в качестве итогового документа конкурса договор о комплексном освоении участка земли между арендатором (инвестором), Фондом «РЖС» и местными властями. Договор должен включать обязательства сторон по строительству инфраструктурных объектов и ценам, по которым в дальнейшем будет реализовываться жилье в рамках социального ипотечного кредитования.