

ДОКЛАД по теме «Программа «Жилищное казначейство» - как механизм реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

СЛАЙД 1 – предпосылки создания программы «Жилищное казначейство»

В структуре населения только **15%** высоко обеспеченных граждан могут свободно приобретать жилье, и добавим к ним еще **5%** включенных в систему ипотечного кредитования и долевого строительства. Остальные **80%** граждан находятся вне зоны действия жилищного рынка. При этом потребность в улучшении жилищных условий у первой категории резко падает (как говорят строители, - «рынок встал»), а у второй – непрерывно растет. И эта категория «давит» на жилищный рынок, пытаясь пробиться к доступному и комфортному жилью. Среди этих **80%** населения есть категория граждан со средним доходом, у которых накопления составляют от **100 тысяч рублей до миллиона**. Их не менее **30%**, возможно и больше. Они покупают машины, мебель, отдых на море, держат деньги на депозите или копят их, но приобретать жилье по известным схемам пока не могут. Многих не устраивают условия банковского кредитования, особенно ипотека. Нет механизма защиты вкладов от инфляции и роста цены на кв. м. Кроме того, никто не дает долгосрочных гарантий по накопительным вкладам на строительство и приобретение жилья.

С целью вовлечения в жилищный рынок для начала хотя бы средне обеспеченных граждан мы предлагаем Вашему вниманию **Программу «Жилищное Казначейство»**. Она максимально адаптирована к запросам гражданского общества.

СЛАЙД 2 – Центральная идея Программы «ЖК»

Мы обсуждали эту тему в рамках Гражданского форума Тюменской области, провели несколько мониторингов и поняли, что эта категория граждан может **приобретать жилье по «квадратам»**, - квадратным метрам. Это для них вполне доступно, особенно в условиях инфляции, когда деньги в любой валюте не являются надежным капиталом.

Центральная идея программы – это ВКЛАД НА КВАДРАТ – вклад «два в одном» - депозитный вклад, имеющий натуральный эквивалент в кв. м. по средней рыночной цене типового социального жилья на момент транзакции.

Сама идея фиксации квадрата не нова, в стране уже есть опыт выпуска жилищных сертификатов, векселей и прочих ценных бумаг с квадратным эквивалентом. Есть и ПИФы с аналогичной организацией. Однако, обмен «жи-

вых денег» даже на очень ценную бумагу мало кого привлекает. Здесь нужны серьезные государственные гарантии страховых компаний, создание финансовой «подушки безопасности» на муниципальном и региональном уровнях.

Вкладчик - Участник Программы в данном случае становится не **Заемщиком**, как в случае с ипотекой, а **ИНВЕСТОРОМ**. 1000 человек «купили» по несколько квадратов – и можно уже строить дом. Приобретая «квадрат» по сегодняшней цене, участник может востребовать свой вклад как в натуральном эквиваленте – в виде накопленных «квадратов», так и снять свой вклад в денежном виде, и при этом получить еще и депозитный процент - за использование его вклада в программе.

Слайды 3 и 4 – Что дает программа «ЖК» вкладчику и как ЖК с ними взаимодействует?

Программа создает вкладчику, прежде всего, **гарантии сохранения вкладов**, как в денежном, так и в натуральном эквиваленте (все вклады застрахованы), а также возможность комфортного накопления «квадратов», защиту от инфляции, в случае необходимости различные варианты комбинирования «квадратов» и имеющейся недвижимости. Предусмотрена также возможность сдачи в аренду накопленных «квадратов» тем участникам программы, которые уже имеют некий пул, но его недостаточно до полнометражной квартиры. Через «Жилищное казначейство» владельцы малого количества «квадратов» могут передать их во временное пользование другим участникам или собственно ЖК по цене примерно 1% от стоимости «квадрата» в месяц и в течение некоторого времени полностью или частично «окупить» свои «квадраты». В этом случае участники считаются использующими свою «недвижимость», и денежный эквивалент пересчитывается за минусом полученной ими арендной платы.

Когда у вкладчика не хватает кв. метров до полнометражной квартиры, он может выбрать и другой путь – получить квартиру сегодня, и часть оплаченной стоимости внести под залог другой неоплаченной части квартиры по схеме ипотечного кредитования.

Кроме того, участник программы может продать свои «квадраты» другому лицу, а также передать их по наследству или подарить. Ребенок родился – на его имя можно оформить «вклад на квадрат», или подарить его молодоженам на свадьбу, открыть такой вклад для молодой матери и т.д. Тогда будет стимул включиться в программу теми средствами, которые предлагает национальный проект – субсидии для молодых семей или материнский капитал.

И еще – очередники. Федеральные бюджетные средства, которые отпущены на ссуды под строительство жилья и погашение муниципальных очередей, могут начать активно работать, быстро продвигая очередь. Для

этого надо просто заключить договор со ссудополучателем и открыть для них «вклад на квадрат», пропорциональный размеру положенных ссуд.

Если мы имеем дело с участниками программы – юридическими лицами, то и для них открыты наиболее благоприятные условия по реализации социального корпоративного плана. Организации могут перечислением в ЖК приобретать «квадраты» для своих сотрудников или на организацию.

Вкладчики пополняют свои вклады с любое удобное время и на любую сумму, по желанию сдают в аренду полностью оплаченные «квадраты», оперируют с вкладами, как им выгодно и удобно: покупают, продают, дарят и т.д., погашают вклады, если хотят забрать деньги, либо получить квартиру.

Выбор конкретного жилья при активизации вклада в натуральном эквиваленте осуществляется по специальному Каталогу, в котором есть все виды жилья регионального рынка: и дорогое и дешевое. Как пересчитывать квадраты – это уже технологии.

СЛАЙД 5 – Схема работы УК «Жилищное казначейство»

«Жилищное казначейство» как структура выполняет роль **Управляющей компании** в программе. Это многофункциональная система, которая выступает:

- в роли «Банка» - оформителя, приемщика вкладов через Уполномоченный Банк;
- «Застройщика» - заказчика на строительство типового жилья и ремонт сданного вторичного;
- «Агентства недвижимости», которое выполняет различные функции – прием вторичного жилья, куплю-продажу резервного фонда жилья, сдачу в аренду приобретенных «квадратов», оформление жилья в собственность и т.д.

СЛАЙД 6 – Схема деятельности Уполномоченного банка

Гарантией успешности программы является ее финансовая самостоятельность. Все вклады, как новые, так и переоформленные с других депозитов, аккумулируются в Накопительном фонде Банка. Если есть государственный гарант, то в этом же банке формируется Резервный фонд – «подушка безопасности» программы. Часть средств идет в строительство, другая часть – на общий депозит. За счет процентов от суммарного депозита можно погашать возвраты вкладов в деньгах.

Резервный Фонд должен быть сопоставим с суммарным объемом жилищных вкладов участников программы за истекший период.

СЛАЙД 7 – схема участия строительных организаций в программе ЖК

Строительные организации будут соревноваться за право участия в программе. Конкурсные отборы могут проходить по известной схеме через

муниципалитеты или же их будет проводить само казначейство с учетом рекомендаций курирующего органа власти.

Отбор строительных организаций – участников программы производится по системе сбалансированных показателей.

Основные требования: наличие земельных отводов; проектно - сметная документация, инженерное обеспечение; достигнутая мощность – объемы ввода жилья; стабильная цена на квадратный метр жилья.

Требования к участнику программы: способность работать самостоятельно, опираясь на внутренние ресурсы; соответствие выпускаемой продукции современным стандартам; применение новых технологий в строительстве и архитектуре; стабильность и профессионализм кадрового состава; сроки выполнения необходимых объемов строительства; готовность идти на снижение цен, длительные рассрочки и т.д.

СЛАЙД 8 – Схема участия органов власти в программе «Жилищное казначейство»

Правительство региона совместно с Муниципалитетом выделяет земельный участок для застройки по программе «Жилищное казначейство» и проводит конкурсы между строительными организациями на право участия в комплексной целевой застройке **зоны «доступного жилья»**. Застройка осуществляется по специально разработанному проекту типового жилья с учетом **современных социальных стандартов**. На базе этого проекта и рассчитывается средняя стоимость типового квадратного метра, которая является основным параметром в расчете натурального эквивалента банковского вклада. За счет доли от выделения муниципального участка образуется резерв для очередников.

Себестоимость строительства жилья на зоне застройки будет минимальной, так как многие элементы согласований, архитектурно-планировочного проектирования и прочих неучтенных, но имеющих место в реальной практике «теневых» затрат», из этой схемы уходят. По сведениям строительных организаций, такие «наросы» на себестоимость составляют до 40-%, и все это ложится на карман покупателей.

С точки зрения реализации Национального проекта вкладчики делятся на тех, кому положены дотации из бюджета Национальных проектов и тех, кому они не положены. Таким образом, программа «Жилищное казначейство» предусмотрена для всех категорий населения, однако, дешевое жилье в зоне муниципальной застройки получают только социальные категории граждан. Выработка критериев отбора таких семей, сам отбор, контроль процедуры распределения квартир производится с участием институтов гражданского общества.

СЛАЙД 9 – операции с вкладами в зависимости от категории вкладчиков.

Вкладчики – участники программы условно делятся на три категории:

1 - малометражные, имеющие меньше половины кв. метров условного жилья минимальной полноценной квартиры и не имеющие вторичного жилья – их будет примерно 38%;

2 - полуполнометражные, имеющие до 50% выплат – 42%

3 группа – полнометражные вкладчики, готовые купить сразу весь пакет условных квадратных метров для вселения в квартиру любого класса – не более 20%

СЛАЙД 10 – Ожидаемый результат

- Расширение участников жилищного рынка на 50 и более % от кол-ва желающих улучшить жилищные условия
- Вовлечение в ипотечное кредитование до 30-ти % граждан со средним достатком
- Увеличение объемов жилищного строительства на 30 %

Согласно предварительным опросам, более половины активных вкладчиков, имеющих депозитные вклады в разных банках, перевели бы свои вклады в предлагаемую формулу «твердого квадрата» не только для получения жилья в далекой перспективе, но и с целью защиты вкладов от инфляции.

СЛАЙД 11 - Заключение

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в более широком смысле предполагает не только социально справедливое распределение государственных средств отдельным категориям граждан, но и новые экономические подходы, которые бы сделали жилье более доступным большинству граждан.

Программа «Жилищное казначейство» разработана на основе изучения мнения граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. И она в целом отвечает запросам гражданского общества, хотя требует доработки с учетом специфики каждого региона.

***Проект подготовлен рабочей группой
Гражданского форума Тюменской области,
руководитель и автор проекта - Ярославова С.Б.***