

О развитии рынка арендного жилья на территории Курганской области

Уважаемый Алексей Геннадьевич!

Уважаемые участники совещания!

Решение жилищной проблемы для граждан заключено не только в приобретении собственности, но и цивилизованной аренде жилья, которая параллельно с кредитованием, позволит решить жилищную проблему, создавая тем самым условия социально-ориентированного доступного арендного жилья.

С целью определения потенциальных арендаторов проведен мониторинг среди работников бюджетных организаций и учреждений, выяснилось, что 458 семей желают решить свои жилищные проблемы с помощью найма жилья. Больше всего в этом заинтересованы граждане в возрасте до 30 лет.

Большинство потенциальных арендаторов выразили желание арендовать однокомнатные и двухкомнатные квартиры.

Принимая во внимание первоочередные задачи по удовлетворению потребности в жилье работников бюджетной сферы потребуется строительство до 460 квартир общей площадью более 22,2 тыс. квадратных

метров, а это порядка 680,7 млн. рублей (по ценам Министерства строительства РФ на 2 квартал текущего года (30,664 тыс.руб/кв.м).

Предусмотрено два вида наемных домов: социального и коммерческого использования. Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются гражданам с низким доходом (но не малоимущим) по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, в наемных домах коммерческого использования по договорам найма жилых помещений в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В рамках государственной программы Курганской области «Развитие жилищного строительства» утверждена концепция развития рынка арендного жилья до 2018 года.

Данная Концепция определяет основные цели, приоритеты, способы достижения целей, задачи в деятельности органов государственной власти и местного самоуправления по реализации долгосрочных направлений государственной политики в сфере формирования и развития рынка арендного жилья с учетом социально-экономических особенностей области.

С целью реализации пилотного проекта, в рамках Концепции, Администрацией города Кургана ведутся работы по выбору земельного участка под строительство

арендного жилого дома.

Для определения условий проведения аукциона на право заключение договора об освоении территории для строительства и эксплуатации наемного дома Департаментом строительства разработан порядок определения начальной цены предмета аукциона.

Также, Департаментом внесены изменения в закон Курганской области «О предоставлении жилых помещений в Курганской области». Данные изменения устанавливают случаи признания гражданина нуждающимся в предоставлении жилья по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Департаментом имущественных и земельных отношений Курганской области в настоящее время разрабатывается проект закона Курганской области, устанавливающий случаи заключения договора аренды земельного участка с некоммерческой организацией для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, а также устанавливающего срок аренды таких земельных участков.

Основной сложностью в реализации данной программы становится привлечение домовладельцев и застройщиков к участию в ней. Так как продажа квартир для застройщика выгоднее, нежели сдача в найм. Для привлечения

застройщиков необходимо рассмотреть варианты создания льготных условий для собственников жилья, с целью предоставления его в аренду.

Примером таких стимулирующих мероприятий могут стать льготное налогообложение, софинансирование мероприятий, в том числе из федерального бюджета или иных источников, по строительству инженерно-технических сетей и создание других интересных для застройщика условий.

Учитывая сложную экономическую ситуацию, сложившуюся на рынке жилищного строительства необходимо взвешенно подойти к решению данного вопроса, чтобы не ухудшить текущее положение застройщиков.

Спасибо за внимание!