

Четвёртый элемент

Областные власти предлагают новое решение квартирного вопроса.

Концепция государственной поддержки развития рынка наёмного жилья в Иркутской области одобрена на административном комитете при губернаторе Иркутской области.

Цены за наём такого жилья будут существенно ниже рыночных благодаря системе государственной поддержки. Этот фактор позволит хотя бы частично удовлетворить потребность жителей области в улучшении жилищных условий и вместе с тем будет способствовать снижению уровня цен на рынке коммерческого найма. Как результат - стабилизация рынка в целом и повышение доступности жилья в области. «Мы не можем регулировать рынок или цены на нём. Но претендуем на создание нового, четвёртого, сегмента на рынке жилья», - заявил директор департамента жилищной политики, коммунальной инфраструктуры, транспорта и связи Пётр Воронин.

Правда, жильё, которое будет сдаваться в социальный наём, нужно ещё построить. Поэтому для обеспечения граждан жильём предполагается создать институт, в рамках которого застройщик остаётся собственником жилья после ввода его в эксплуатацию и сдаёт это жильё по договорам найма. Помещения будут предоставляться внаём «очередникам» - людям, которые состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилье.

Нынешние застройщики либо не располагают достаточным инвестиционным капиталом для строительства такого жилья, либо не хотят этот капитал использовать. Проблема может быть решена посредством предоставления госгарантий в качестве исполнения обязательств застройщика по возврату банковского кредита, а также участия муниципалитетов в погашении части процентной ставки по банковскому кредиту.

Государственные гарантии предоставляются в этом случае на конкурсной основе.

Одним из критериев конкурса должно стать наименьшее отношение объёма заёмных средств, привлекаемых застройщиком, к общей стоимости дома. Кредитная организация, предоставляющая заём, также будет выбираться на основании конкурса. Между застройщиком, кредитной организацией и муниципальным образованием заключается трёхсторонний договор, предусматривающий предоставление кредита застройщику; обязанность муниципального образования заключается в уплате части процентной ставки, и обязанность застройщика - предоставить построенное здание в залог банку до момента полного погашения кредита.

В течение срока действия трёхстороннего договора, который заключается минимум на 15 лет, застройщик предоставляет жильё внаём. Плата за наём становится доходом застройщика. Как рассказал Пётр Воронин, существуют три варианта окупаемости строительства и, соответственно, цены за квадратный метр площади. В частности, при 20-летнем сроке окупаемости стоимость найма составит 110 рублей за квадратный метр, при 15-летнем - 131 рубль и при 12-летнем - 150 рублей. При этом цена за квадрат на рынке коммерческого найма сегодня составляет примерно 249 рублей. Областные власти вдохновляет пример зарубежных стран. В Финляндии объём жилья социального найма составляет 45% от общего жилого фонда, в Германии эта цифра ещё выше - 52%, а в Голландии и вовсе 59%. Однако, прежде чем приступить к строительству, которое, кстати, не предусмотрено в программах развития большинства муниципалитетов, предстоит решить множество проблем, в том числе и правового обеспечения всех этапов работы этого механизма.

Одним из первых муниципалитетов, внедряющих систему строительства жилья социального найма, стал город Шелехов. Конкурс по выделению пилотного участка земли под строительство площадью 1,6 га состоится 27 мая.

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](#)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)