

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНИЦИАТИВА

Аренда от бюджета

Депутаты Перми озабочились созданием нормативно-правовой базы для развития в городе арендного жилья

Оксана Клиницкая

На сегодняшний день рынок арендного жилья в Перми не развит. Точнее, он представлен лишь частной инициативой собственников. Однако в план реализации Стратегии социально-экономического развития города внесены поправки, направленные на создание большого жилого фонда, который предполагается сдавать в аренду сотрудникам пермских предприятий. Строительство такого жилья может быть выгодно как предприятиям для обеспечения квартирами своих сотрудников, так и для муниципалитета.

Думская инициатива

Депутат Пермской городской думы Михаил Целищев внёс ряд поправок к проекту думского решения «Об утверждении плана мероприятий реализации Стратегии социально-экономического развития муниципального образования город Пермь до 2030 года на период 2016–2020 годов». В частности, народный избранник предлагает дополнить раздел «Экономическое развитие» пунктом о развитии арендного жилищного фонда в целях удовлетворения потребности в жилье и обеспечения притока рабочей силы в экономически эффективные отрасли. Механизмом для этого станет нормативно-правовая база, которую, правда, ещё предстоит разработать.

Свою поправку Целищев обосновал указом президента России от 7 мая 2012 года №600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и постановлениями правительства, направленными на развитие института наёмного жилфонда. Кроме того, локальные нормативно-правовые акты приняты в Хабаровском крае, Республике Татарстан, Новгородской области.

Поправки к стратегии ещё будут обсуждаться: срок их внесения прошлён до апреля 2016 года. Депутаты это зафиксируют на ближайшей пленарке, 23 сентября.

Предприимчивость бизнеса

Михаил Целищев в беседе с «Новым компаньоном» добавил, что поправки разработаны думским управлением экспертизы и аналитики. Свою солидарность с ним депутат пояснил тем, что ОАО «Протон-ПМ», где он является заместителем генерального директора по финансам и экономике, приобрело в Новых Лядах на собственные средства восемь квартир, но они ещё не заселены. В любом случае стоимость аренды будет конкурентной с рыночным предложением.

«Нам нужны высококвалифицированные специалисты, их можно заманить зарплатой и жильём. Приобретение квартир для сдачи внаём своим

работникам — это не прямая социальная дотация, то есть не благотворительность. Предприятие сохранит доход за счёт поступления арендных платежей и получит дополнительный эффект от привлечения к работе высококвалифицированных кадров», — рассказал Целищев. По его данным, развивать арендный жилфонд хотели бы и другие предприятия Перми. Но представители крупнейших из них в таких планах не признаются. Задачи обеспечения своих работников жильём они решают иначе.

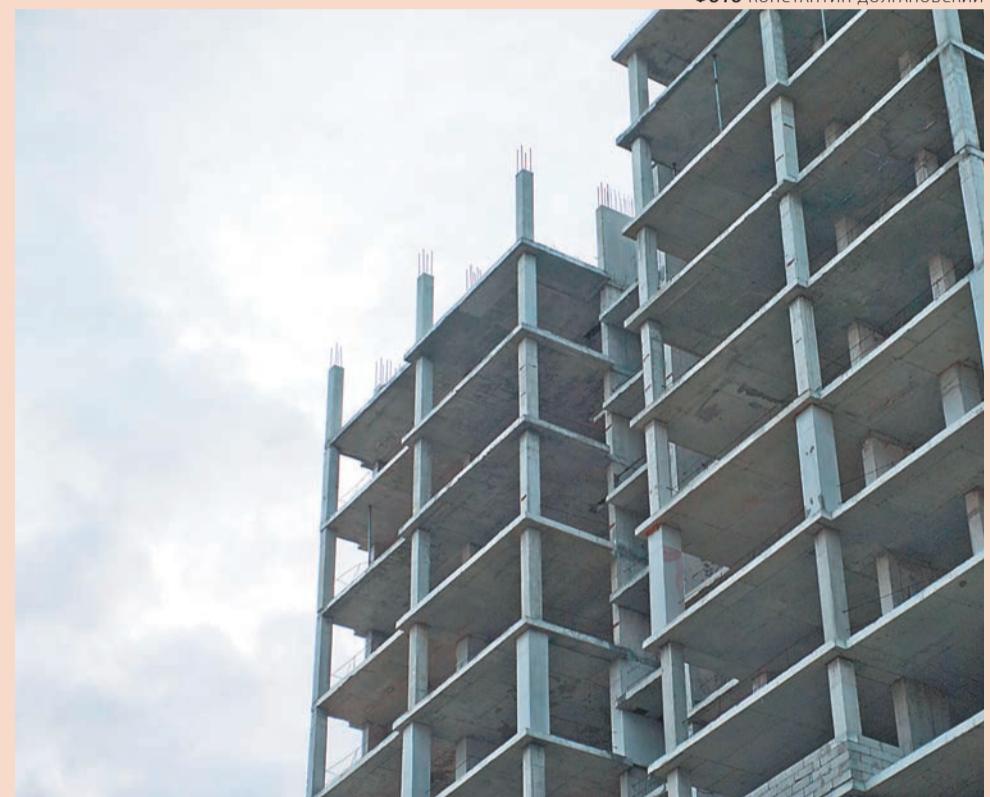
«Квартиры для сдачи в аренду своим сотрудникам мы не покупаем. Пример «Протона-ПМ» — это новый опыт в моей биографии», — признался управляющий директор ОАО «Пермский моторный завод», руководитель дивизиона «Двигатели для гражданской авиации» АО «ОДК» Сергей Попов. С другой стороны, в рамках ОДК существует программа поддержки сотрудников в направлении приобретения жилья, а для иногородних оно арендуется.

«Когда-то жильё для персонала арендовали, а сейчас во всей стране кризис», — говорит директор по общим вопросам ЗАО «Новомет» Владимир Микуров.

«Если необходимо жильё сотрудникам, то снимаем», — аналогично выходит из ситуации в АО «ОХК «УРАЛХИМ».

В ПАО «Мотовилихинские заводы» внедрили жилищную программу совместно с банком ВТБ-24 и строительной компанией «ПЗСП». В частности, для работников холдинга установлена фиксированная ставка на первые три года в размере 7,4% годовых, начиная с четвёртого года — 11,4%. При этом ПЗСП даёт скидку на жильё в новостройках до 10%, ООО СК «ВТБ Страхование» обеспечивает 20% дисконта, и последний взнос за ипотеку платит «Мотовилихи». Срок такого кредита может составлять 30 лет, но на момент погашения ипотеки женщинам должно исполниться не более 60 лет, мужчинам — не более 65 лет.

Среди других требований к заводчанам — возраст от 21 года, общий трудовой стаж не менее одного года и непосредственно в «Мотовилихе» не менее одного месяца. За две недели сентября с момента старта проекта в консультационный пункт на предприятии обратилось около 100 работников.



Возрождение доходных домов

О развитии в городе арендного жилфонда, но с участием казённых средств, на заседании гордумы 24 июня 2015 года заговорил депутат Дмитрий Малютин. Со ссылкой на федеральный тренд он предложил «раскачать проблему» и изучить возможность привлечения денег муниципалитета. И нашёл поддержку у заместителя председателя гордумы Юрия Уткина и у заместителя главы администрации Перми Виктора Агеева. Они оба считают, что строительство наёмных «квадратов» будет способствовать наращиванию объёмов жилищного строительства в городе в целом.

Действительно, возрождение доходных домов носит федеральный характер. С таким пожеланием выступил Министерство строительства РФ. В стране уже возведено более 850 тыс. кв. м подобного жилья. Для него застройщики могут получить арендную землю без торгов.

Для создания условий перекрёстного финансирования минстрой одобрил совмещение коммерческого и некоммерческого найма практически в равных долях: 49 на 51, при этом не исключена возможность увеличения участия бюджета.

Председатель совета «РГР. Пермский край» Екатерина Пахомова заметила, что тема арендного жилфонда муссируется в Перми года два. Тогда краевой минфин обратился к гильдии риэлторов с просьбой выяснить, выгодно ли застройщикам строить такое жильё. Выяснилось, что срок окупаемости таких проектов может составить до 30 лет. «Огромный срок. Ни один застройщик на это не согласится. Но в сфере государственно-частного партнёрства это акту-

ально и может иметь будущее», — сказала Пахомова.

Мнение риэлтора разделяет руководитель отдела маркетинга и консалтинга девелоперской компании PAN City Group Юлия Цепенникова. Она ожидает, что ввиду длинных сроков окупаемости возведение доходных домов имеет перспективы как социальный проект, а не как коммерческий.

Пахомова заметила, что подобные жилфонды существуют в Новосибирске и Санкт-Петербурге.

В Санкт-Петербурге городской бюджет субсидирует плату за аренду очередникам, которые получают квартиры за казённый счёт. Таким образом, жильцам оплата однокомнатной квартиры обходится в 4000 руб. в месяц, двухкомнатной — 6000 руб. в месяц.

В Новосибирске муниципалитет совместно с местным агентством ипотечно-жилищного кредитования создал проект, где 30% — это собственные средства бюджета, оставшиеся 70% кредитует агентство под 10% годовых, которые покрываются за счёт поступления арендных платежей.

«Создание муниципальных жилых площадей для аренды — это очень хорошее подспорье для поддержки молодых специалистов», — одобрила Пахомова. — Ведь мы переживаем, что люди уезжают, и заинтересованы, чтобы в Пермь приезжали студенты, талантливые преподаватели и просто интересные люди».

Юлия Цепенникова предложила, что если предоставить квартиры в доходных домах работникам бюджетной сферы, это послужит привлечению на муниципальную службу студентов, окончивших медицинские и педагогические вузы. «Это важная и положительная социальная функция, интересная для региона», — замечает маркетолог.