



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

Совет при Президенте
Российской Федерации
по развитию гражданского
общества и правам человека

25092014 № *23371-АВ/6044*

На № _____ от _____

По вопросу проблемы реализации прав
граждан на доступное жилье и пути
преодоления социальной исключенности
Письмо от 25 августа 2014 г. № А4-9-1377

Минэкономразвития России в пределах своей компетенции рассмотрело рекомендации Совета при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека по итогам специального заседания на тему «Проблемы реализации прав граждан на доступное жилье и пути преодоления социальной исключенности» (далее – рекомендации) и сообщает следующее.

Предложения, касающиеся стимулирования строительства жилья экономического класса, развития арендного жилья, жилищного обеспечения отдельных социально-значимых категорий граждан и переселения граждан из аварийного жилищного фонда заслуживают внимания и в целом поддерживаются Минэкономразвития России. Однако оценить эффективность представленной экономической модели возможно при наличии дополнительных расчетов и обоснований по данному вопросу.

При этом отмечаем, что в соответствии с положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищной политики является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Комментарии Минэкономразвития России к представленным материалам прилагаются.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.



А.Л. Ведев

Комментарии к рекомендациям Совета при Президенте Российской Федерации по развитию гражданского общества и правам человека по итогам специального заседания на тему «Проблемы реализации прав граждан на доступное жилье и пути преодоления социальной исключенности»

1. В части вопроса разработки предложений по развитию рынка арендного жилья, необходимо отметить, что в рамках принятого Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» развитие института арендного жилья (в том числе некоммерческого) представляется более эффективным осуществлять с привлечением в эту сферу внебюджетных инвестиций и бизнеса с использованием механизмов частно-государственного партнерства.

Вместе с тем отмечаем, что в настоящее время реализация проектов на принципах ГЧП осуществляется с использованием концессионного законодательства и исключительно для развития объектов инфраструктуры. В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» к объектам концессионного соглашения относятся в том числе объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии, системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты, на которых осуществляется обращение с отходами производства и потребления, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий.

Кроме того, при разработке предложений по развитию рынка арендного жилья предлагается рассмотреть возможность участия работодателей в строительстве арендных домов либо субсидировании арендных платежей, учитывая их заинтересованность в привлечении квалифицированных кадров.

Также следует отметить необходимость привлечения к вопросу формирования рынка арендного жилья таких государственных институтов развития как ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», целью деятельности которого, в соответствии с уставом, является развитие рынка найма жилья, в том числе некоммерческого, стимулирование строительства доступного жилья, повышение инвестиционной привлекательности ипотечных активов, а также Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, основной задачей которого, согласно статье 3 Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»,

является оказание содействия развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. В части вопроса обеспечения жильем молодых семей, специалистов социальной сферы, врачей, учителей, ученых, инженеров, а также по увеличению объемов строительства жилья экономического класса.

Действующим законодательством предусмотрены меры государственной поддержки, в том числе направленные на содействие в обеспечении жильем отдельных категорий граждан (материнский (семейный) капитал, социальные выплаты в рамках реализации мероприятий ФЦП «Жилище», бесплатное предоставление земельных участков многодетным семьям, «голландские» аукционы для предоставления федеральных земель под строительство жилья экономического класса для отдельных категорий граждан и жилищно-строительных кооперативов).

Адресную поддержку отдельных категорий граждан представляется целесообразным осуществлять на уровне субъектов Российской Федерации в рамках соответствующих региональных программ.

В части увеличения объемов строительства жилья экономического класса представляется также следующее:

1) подготовка предложений по запуску новой программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку, реализуемой при поддержке ОАО «АИЖК» на рыночных условиях, предусмотрев при этом два этапа ее реализации: на начальном этапе осуществляется финансовая поддержка строительства жилья экономкласса в виде кредитов Внешэкономбанка банкам, предоставляющим кредиты застройщикам, на последующем — поддержка в форме рефинансирования ипотечных кредитов, выданных гражданам на приобретение квартир в домах, построенных на первом этапе;

2) дополнение стратегических документов в жилищной сфере, в том числе госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» рядом показателей, касающихся:

площади земельных участков субъектов РФ и муниципалитетов, ежегодно передаваемых под жилищное строительство и объемов ввода жилья на таких участках;

площади земельных участков Фонда РЖС под «голландские аукционы» и объем планируемого ввода жилья на таких участках;

3) включение в региональные программы жилищного строительства мероприятий по содействию гражданам в организации жилищно-строительных кооперативов, которым Фонд РЖС вправе бесплатно предоставить земельные участки, установив показатели количества жилищно-строительных кооперативов, которым бесплатно переданы земельные участки Фонда РЖС, и численности граждан в них;

4) включение в финансовый план Фонда РЖС расходов на подключение (присоединение) земельных участков, передаваемых жилищно-строительным кооперативам

(как на землях Фонда РЖС, так и на землях субъектов Российской Федерации), к объектам инженерной инфраструктуры;

5) анализ и распространение по его результатам практики Фонда РЖС по предоставлению бесплатно земельных участков жилищно-строительным кооперативам (состоящих из бюджетников и иных отдельных категорий граждан) на земельные участки субъектов Российской Федерации и муниципалитетов.

3. В части вопроса о жилищном обеспечении многодетных семей, в том числе семей, в которых ни у родителей, ни у детей нет регистрации ввиду отсутствия постоянного места жительства.

Согласно части 3 статьи 52 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства.

Вместе с тем, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 9 апреля 2002 г. № 123-О отметил, что, регламентируя условия реализации конституционного права на жилище, включая порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, законодатель в целях исключения злоупотребления правом может предусмотреть в нормативных правовых актах определенные организационно - учетные правила. Введение условия о наличии у гражданина регистрации по месту жительства - поскольку оно направлено на обеспечение справедливого распределения жилья, на предотвращение возможных злоупотреблений со стороны граждан, обращающихся с заявлениями о постановке на учет по улучшению жилищных условий, и органов управления муниципальным жильем, а также на защиту прав и законных интересов собственников жилого фонда, иных граждан - не может рассматриваться как не согласующееся с предписаниями статей 17, 19, 27 и 40 Конституции Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что при рассмотрении вопроса о возможности получения мер государственной поддержки по обеспечению жильем многодетных семей, в которых у родителей и детей отсутствует регистрация по месту жительства, необходимо получить информацию о количестве таких семей, а также причинах отсутствия у них регистрации по месту жительства.

Информация, полученная в ходе такого мониторинга, позволит оценить масштаб вопроса, и, как следствие, понять необходимость внесения соответствующих изменений в законодательство или выработки иных решений.

В случае если поднятая проблема имеется в ряде субъектов Российской Федерации, возможно, потребуется комплексное решение данного вопроса.

4. В части вопросов, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

Комплекс мер, направленный на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда, разработанный Минстроем России во исполнение подпункт «е» пункта 2

Указа № 600 утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 г. № 1743-р.

По информации Минстроя России, в целях упрощения получения финансовой поддержки субъектами Российской Федерации и осуществления стимулирования последних к практической реализации программ переселения, Федеральным законом от 28 июня 2014 года № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены следующие изменения в Федеральный закон от 21 июля 2007г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»:

1) сокращены в 3 раза сроки рассмотрения Фондом ЖКХ заявок субъектов Российской Федерации - с 30 до 10 дней;

2) минимизированы условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ;

3) смягчены условия принятия решения о приостановлении поддержки субъектам Российской Федерации: такое решение будет приниматься только в части конкретного муниципального образования, допустившего нарушение, а не в целом по субъекту Российской Федерации, в том числе в случае выявления нецелевого характера использования средств;

4) сохранено за субъектами Российской Федерации, реализовавшими мероприятия по переселению граждан в полном объеме до 31 декабря 2015 г., право на получение в 2016 и 2017 годах финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ в объеме их прогнозных лимитов, установленных на 2016 и 2017 годы. При этом предусматривается возможность предоставления таким субъектам Российской Федерации всех указанных средств в 2016 году при наличии достаточного объема временно свободных средств Фонда ЖКХ. Порядок и условия предоставления данной поддержки будет определен Правительством Российской Федерации.

5) созданы механизмы предоставления дополнительной поддержки субъектам Российской Федерации, реализовавших мероприятия по переселению граждан из всего аварийного жилищного фонда в полном объеме до 31 декабря 2015 г. за счет образовавшихся остатков неиспользованных лимитов средств. Порядок и условия предоставления данной поддержки будет определен Правительством Российской Федерации.

В целях решения вопроса переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г., Минстроем России внесен в Правительство Российской Федерации проект распоряжения Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 года № 1743-р», предусматривающий не позднее октября 2014 года подготовку и внесение в Правительство Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты», предусматривающего введение новых механизмов переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 г., с обеспечением жилищных прав граждан при переселении из аварийного жилищного фонда

в зависимости от их имущественного положения или от обеспеченности другими пригодными для проживания жилыми помещениями, в том числе путем предоставления им жилых помещений на условиях договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050, будут реализованы мероприятия по предоставлению субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации, которые могут быть использованы:

на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями или юридическими лицами в кредитных организациях на цели обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья экономкласса;

на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями или юридическими лицами в кредитных организациях на реконструкцию и (или) строительство новых энергоэффективных предприятий строительной индустрии, выпускающих энергоэффективные и энергосберегающие строительные материалы, конструкции и изделия.

Также следует отметить, что статья 159 Жилищного кодекса Российской Федерации направлена на регулирование правоотношений связанных с предоставлением субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Учитывая изложенное, отмечаем, что предлагаемые рекомендации уже нашли свое отражение в нормативно-правовых актах Правительства Российской Федерации и реализуются с учетом возможностей федерального бюджета.

В связи с актуальностью вопросов, изложенных в обращении, также рекомендуем обратиться в автономную некоммерческую организацию «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов» как организацию, которая осуществляет в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2011 г. № 1393-р содействие инициированию и продвижению общественно значимых проектов.