

ПРОЕКТ
Федеральный фонд социального жилья

Структура Фонда

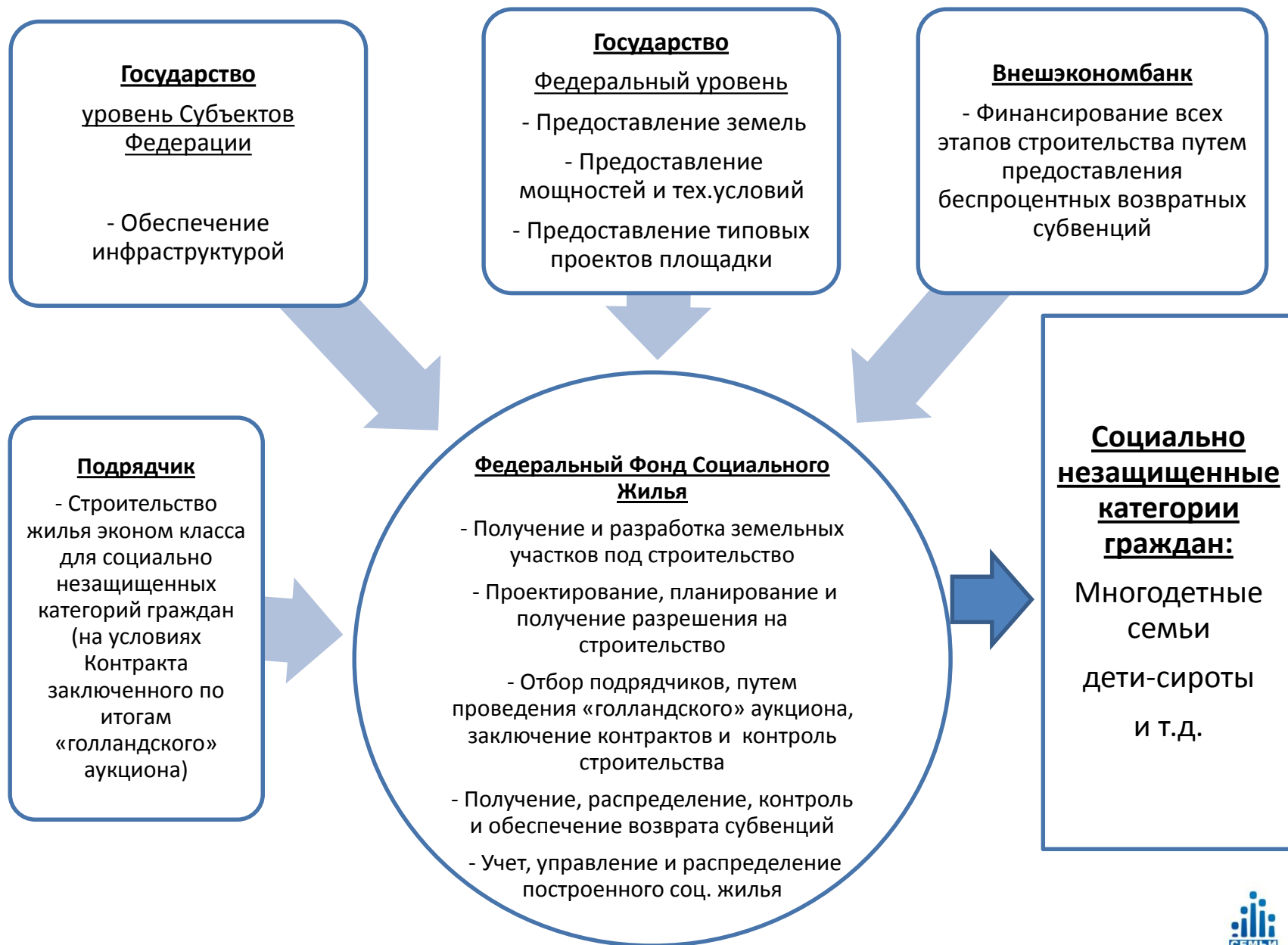
Правление

Директор

Наблюдательный совет (входят
представители заинтересованных
министерств и ведомств)

Филиальная сеть (по регионам)

Схема взаимодействия Фонда



Проект «Федеральный Фонд социального жилья» (далее – ФОНД) призван сформировать государственный рынок социального жилья упорядочить взаимоотношения структур, принимающих участие в строительстве и распределении социального жилья для социально незащищенных категорий населения (многодетных семей, детей-сирот и т.д).

Суть в том, что каждый участник приведенной выше Схемы занимается своим делом:

Государство
выделяет необходимые ресурсы для организации строительства (земли, мощности, инфраструктуру, т.п.)

Внешэкономбанк
выделяет финансирование (в виде беспроцентных возвратных субвенций)

Подрядчики
осуществляют строительные работы по контакту

Фонд - структура, которая выступает связующим звеном между всеми участниками. Фонд осуществляет управляющие, контролирующие и распределяющие функции, координирует всех участников таким образом, чтобы взаимодействие между ними было максимально прозрачным и эффективным.

Функции Фонда:

1. Учет и управление

Фонд создает единую федеральную базу социального жилья, которая включает:

- Готовое жилье (предоставляемое гражданам по договорам социального найма)
- Строящееся жилье
- Проектные декларации
- План-график строительства жилья по регионам

2. Контроль

Фонд формирует и отслеживает очереди многодетных семей

- Очередь на получение жилья соц. найма
- Очередь на заключение договоров долевого участия в ЖСК
- Очередь на приобретение соц. жилья

3. Организация строительства жилья

Фонд ходатайствует о выделении определенного количества государственных земель под застройку жильем для социально незащищенных категорий граждан

- Проводит отбор подрядчиков (по типу голландского аукциона)
- Обеспечивает получение подрядчиком готовой площадки для строительства, с необходимыми коммуникациями и оформленным разрешением на строительство (за счет средств фонда)
- Ходатайствует в получении возвратной (беспроцентной) субвенции во Внешэкономбанке на всех этапах строительства жилья

4. Распределение и реализация

Утверждает списки граждан к получению жилья по договорам социального найма в порядке очередности (30% каждого объекта)

- Организует приобретение гражданами паев строящегося социального жилья в порядке очередности (30% каждого объекта)
- Организует реализацию построенного социального жилья по спискам (40% каждого объекта)

5. Помощь

Проводит разъяснительную работу (консультирует) социально незащищенных категорий граждан по вопросам получения/приобретения жилья

- Организует взаимозачет имеющегося жилья с доплатой под строящееся жилье (с рассрочкой выселения до 3-х месяцев со дня получения нового жилья)
- Предоставление льготного кредитования для приобретения жилья

Порядок работы Федерального Фонда социального жилья

Построенное Подрядчиком социальное жилье (100 %)		
30%	30%	40%
1 - очередь строительства (не доступна для реализации)	2 - очередь строительства (доступна для реализации)	3 - очередь строительства (доступна для реализации)
Подрядчик передает Фонду по стоимости, указанной в Контракте, заключенном по итогам «голландского» аукциона	Подрядчик передает Фонду по стоимости, указанной в Контракте, заключенном по итогам «голландского» аукциона	Подрядчик передает Фонду по стоимости, указанной в Контракте, заключенном по итогам «голландского» аукциона
Оплата – за счет полученной Подрядчиком субвенции	Оплата – за счет полученной Подрядчиком субвенции	Оплата – за счет дохода от реализации жилья
Жилье предназначено для предоставления социально незащищенным категориям граждан по договору социального найма.	Жилье предназначено для передачи в кооператив социально незащищенных категорий граждан	Жилье предназначено для реализации социально незащищенным категориям граждан по ставке Минрегионразвития в соответствии со списком (очередью)
Залог акций (долей) компании Подрядчика, по гарантиям выполнения им обязательств Контракта заключенного по итогам «голландского» аукциона	При вступлении в кооператив гражданин вправе обменять принадлежащее ему жилье с получением субсидии на расширение	Расчет с подрядчиком по цене указанной в Контракте заключенном по итогам «голландского» аукциона
Получатели – граждане, не имеющие собственных средств и собственного жилья на приобретение или обмен с расширением	Получатели – граждане, имеющие средства для вступления в ЖСК, в том числе желающие обменять собственное жилье на новое с доплатой	Получатели – граждане, имеющие собственные средства для выкупа квартир по ставке Минрегионразвития (Строго по очереди)

Достоинства Фонда:

Формирование государственного рынка социального жилья

- Строительство доступного жилья для социально незащищенных граждан (в два с половиной раза ниже рыночной цены)
- 30% жилья предназначено для социально незащищенных категорий граждан по договору социального найма
- Контроль над распределением социального жилья
- Обеспечение гарантий возвратности государственных субвенций
- Отсутствие спекуляций социальным жильем (Подрядчик не участвует в реализации и распределении жилья)
- Прямое Государственное субсидирование социально незащищенных категорий граждан в получении жилья
- Деятельность Фонда не нарушает коммерческий рынок жилья так как социальное жилье не поступит в открытую продажу

Условный расчет строительства 100 000 кв.м

- $S_{ж}$ = себестоимость строительства 1 кв.м жилья эконом класса
- S_b = размер субвенции на строительство 100 000 кв.м + мощностей и тех. условий
- K = площадь строительства
- K_p = площадь доступная для реализации (70% построенного жилья)
- C_m = условная ставка реализации (исходя из ставки, утвержденной Минрегионразвития)

$S_{ж} = 15\ 000$ - руб./кв.м

$S_b = 1\ 700\ 000\ 000,00$ руб.

$K = 100\ 000$ кв.м

$K_p = 70\ 000$ кв.м

$C_m = 30\ 000 - 37\ 000$ руб./кв.м

Общий доход от реализации 70 000 кв.м

= от 2 100 000 000,00 руб. до 2 590 000 000,00 руб.

Общий доход за вычетом расходов и возврата субвенции

= от 400 000 000,00 руб. до 890 000 000,00 руб.

Доход Подрядчика по Контракту

= от 200 000 000,00 руб. до 445 000 000,00 руб.

Доход Фонда от реализации жилья

= от 200 000 000,00 руб. до 445 000 000,00 руб.