В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.09.2021 № 2580-р «Об утверждении плана мероприятий по реализации в 2021 — 2025 годах Концепции демографической политики Российской Федерации на период до 2025 года», Перечнем поручений Президента Российской Федерации от 11.06.2016 № Пр-1138ГС, от 17.07.2019 № Пр-1382, Указом Президента Российской Федерации от 16.01.2017 № 13 «Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года» органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации поручено разработать дополнительные механизмы обеспечения качественным, доступным жильем граждан с невысокими доходами, в том числе путем развития рынка доступного арендного жилья.

В настоящее время в Российской Федерации доля рыночного арендного фонда не превышает 10 % (данные формы 1-жилфонд Росстата). Рынок арендного жилья в стране практически не развит и сдерживается большими сроками окупаемости проектов строительства и недостаточной привлекательностью данного рынка для инвесторов. При этом по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации спрос на новый формат арендного жилья сформирован и 6,9 млн. семей потенциально готовы рассмотреть наемное жилье (4,7 млн. семей как долгосрочное решение жилищного вопроса).

Общемировая практика также свидетельствует о возможности решения жилищных проблем граждан с низкими доходами за счет предоставления жилья внаем.

Страна	Население, млн. чел.	Собственное жилье, %	Доля арендного жилья, %
Австрия	8,8	48,0	42,0
Бельгия	6,6	71,6	26,6
Канада	37,4	68,1	31,9
Дания	5,75	58,0	42,0
Чехия	10,6	52,0	19,0
Финляндия	5,52	64,6	32,9
Франция	67,0	57,7	39,9
Германия	83,0	43,0	57,0
Нидерланды	17,0	56,5	43,5
Северная Ирландия	1,9	69,0	30,0
Норвегия	5,25	81,0	19,0

В настоящее время Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с АО «ДОМ.РФ» разработана концепция программы по созданию доступного наемного жилья, целью которой является обеспечение доступности долгосрочного найма жилья для семей с невысокими доходами. В рамках реализации программы к 2030 году планируется осуществить строительство 30 млн. кв. м. доступного наемного жилья и предоставление жилых помещений внаем на доступных условиях 714,2 тыс. семей.

Развитие рынка арендного жилья позволит удовлетворить потребности различных социальных групп населения. Наличие на рынке аренды жилья разного класса позволит семьям выбирать подходящее жилье в зависимости от текущего дохода и иметь возможность достаточно быстро сменить его в случае каких-либо изменений (увеличения семьи, изменения уровня доходов, смены работы и т. п.).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации определение критериев, по которым инвестиционный проект признается масштабным в целях последующего предоставления земельного участка для его реализации без проведения торгов, отнесено к компетенции субъектов Российской Федерации.

С указанной целью пункт 2 статьи 14.3 Закона Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области» (далее – Закон) дополнен новым критерием, при соответствии которому инвестиционный проект может быть признан масштабным. А именно: лицо, осуществляющее реализацию инвестиционного проекта, предполагающего строительство многоквартирных домов, обеспечивает предоставление физическим или юридическим лицам жилых помещений в таких многоквартирных домах на основании договоров найма (аренды). При этом законом закреплен ряд требований: объем инвестиций лица, реализующего инвестиционный проект, долю жилых помещений, предоставляемых на основании договоров найма (аренды), срок, в течение которого предоставляются жилые помещения.

Так, предлагается установить объем инвестиций лица, реализующего инвестиционный проект, в размере не менее 400 миллионов рублей.

Согласно аналитическим данным средняя стоимость одного квадратного метра жилого помещения по состоянию на август 2021 года в городе Тюмени составляет 58 тысяч рублей. Минимальная стоимость отделки и меблировки ориентировочно составляет 20 тысяч рублей за 1 квадратный метр жилого помещения. Вместе с тем, минимальная площадь квартир в многоквартирном доме составляет около 5,1 тысяч кв. м (120 квартир). Учитывая данные показатели минимальный объем инвестиций в проект составит 400 млн. руб.

Доля жилых помещений, предоставляемых на основании договоров найма (аренды), 90 % обусловлена тем, что инвестиционный проект направлен на создание рынка коммерческой аренды, и снижение доли позволит инвестору реализовывать часть жилых помещений, что не будет способствовать достижению поставленных перед регионом целей.

Срок исполнения обязательства по предоставлению жилых помещений 5 лет необходим для долгосрочной реализации проекта коммерческой аренды и снижения риска реализации проекта с последующей продажей жилых помещений. При этом названный срок предлагается исчислять со дня истечения одного календарного года со дня выдачи разрешения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, ввиду того, что требуется значительный промежуток времени для выполнения ремонтных работ, заключения договоров найма (аренды).

Законодатели полагают, что внесение в Закон данных изменений позволит создать условия для привлечения инвесторов в целях обеспечения граждан (юридических лиц) арендными жилыми помещениями. Кроме того, новая норма закона будет способствовать развитию рынка аренды для категорий граждан, которые по той или иной причине не могут позволить себе приобрести жилое помещение в собственность или не подпадают под условия социального найма, но при этом их обеспеченность качественным жильем важна для региона.

Также законом внесены изменения в статью 14 Закона в части исключения ряда функций, связанных с распоряжением земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, из компетенции совместной комиссии по выработке решений о предоставлении и передаче земельных участков юридическим лицам и гражданам (далее – совместная комиссия).

В соответствии с пунктом 1 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

Статьей 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливается порядок предоставления в собственность земельного участка, находящегося в государственной собственности. Названный порядок предусматривает, в том числе, принятие уполномоченным органом решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка (решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка), а также решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно (об отказе в предоставлении земельного участка в собственность бесплатно).

Учитывая, что порядок предоставления гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной собственности, для размещения гаражей урегулирован федеральным законодательством, необходимость принятия соответствующих решений совместной комиссией отсутствует.

На основании изложенного, из функций совместной комиссии исключено принятие решений о предварительном согласовании предоставления земельных участков либо об отказе в предварительном согласовании предоставления земельных участков, а также решений о предоставлении земельных участков в собственность бесплатно либо об отказе в предоставлении земельных участков в собственность бесплатно, в случае бесплатного предоставления земельных участков гражданам, указанным в статье 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».