

**Жилищный комитет
Санкт-Петербурга**

**ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное
агентство»**

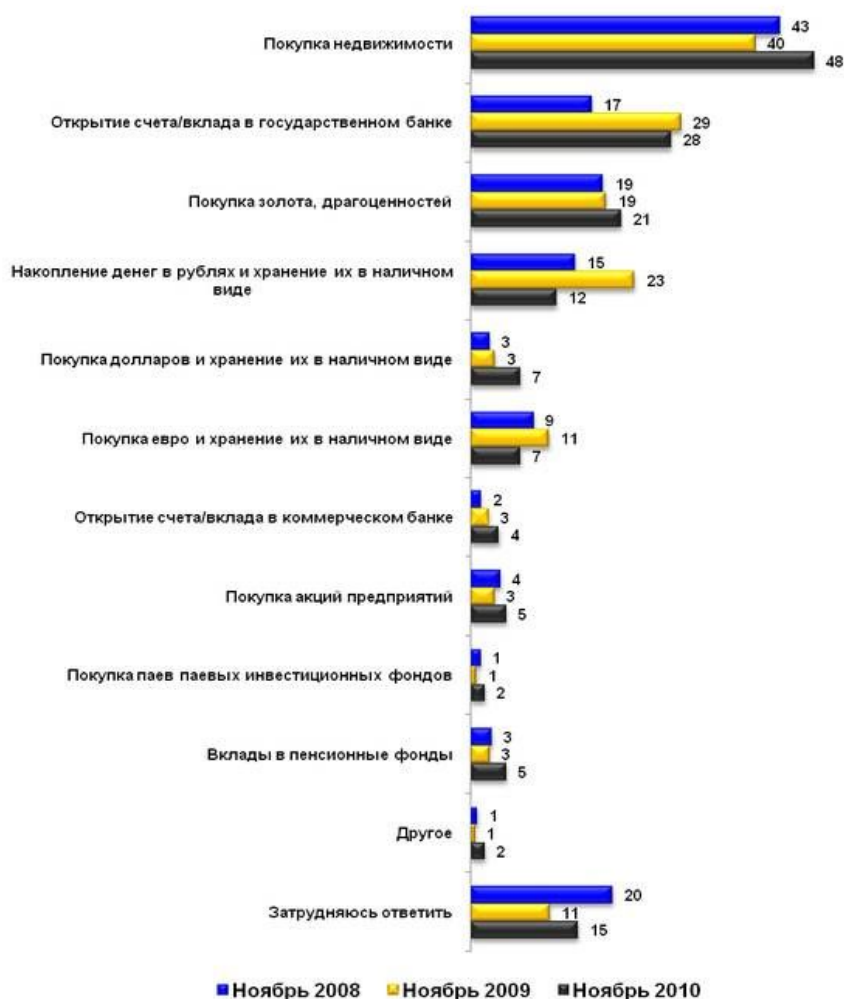
**Предложения по созданию механизма
коммерческого найма в Санкт-Петербурге**

Определение целей

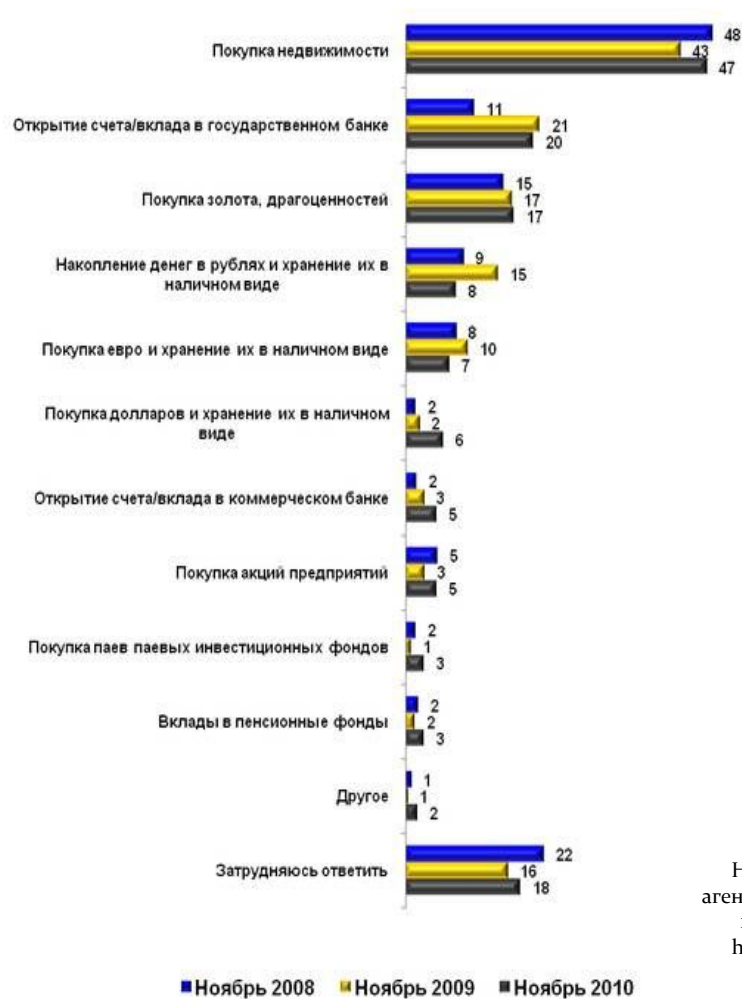
- Обеспечение жилыми помещениями граждан, в профессиональной деятельности которых город заинтересован.
- Создание рыночного механизма коммерческого найма в Санкт-Петербурге.
- Привлечение инвесторов к решению вопроса повышения доступности жилых помещений для временного проживания.

Результаты опроса населения

Самый надежный в настоящее время способ
вложения денег



Самый выгодный в настоящее время способ
вложения денег

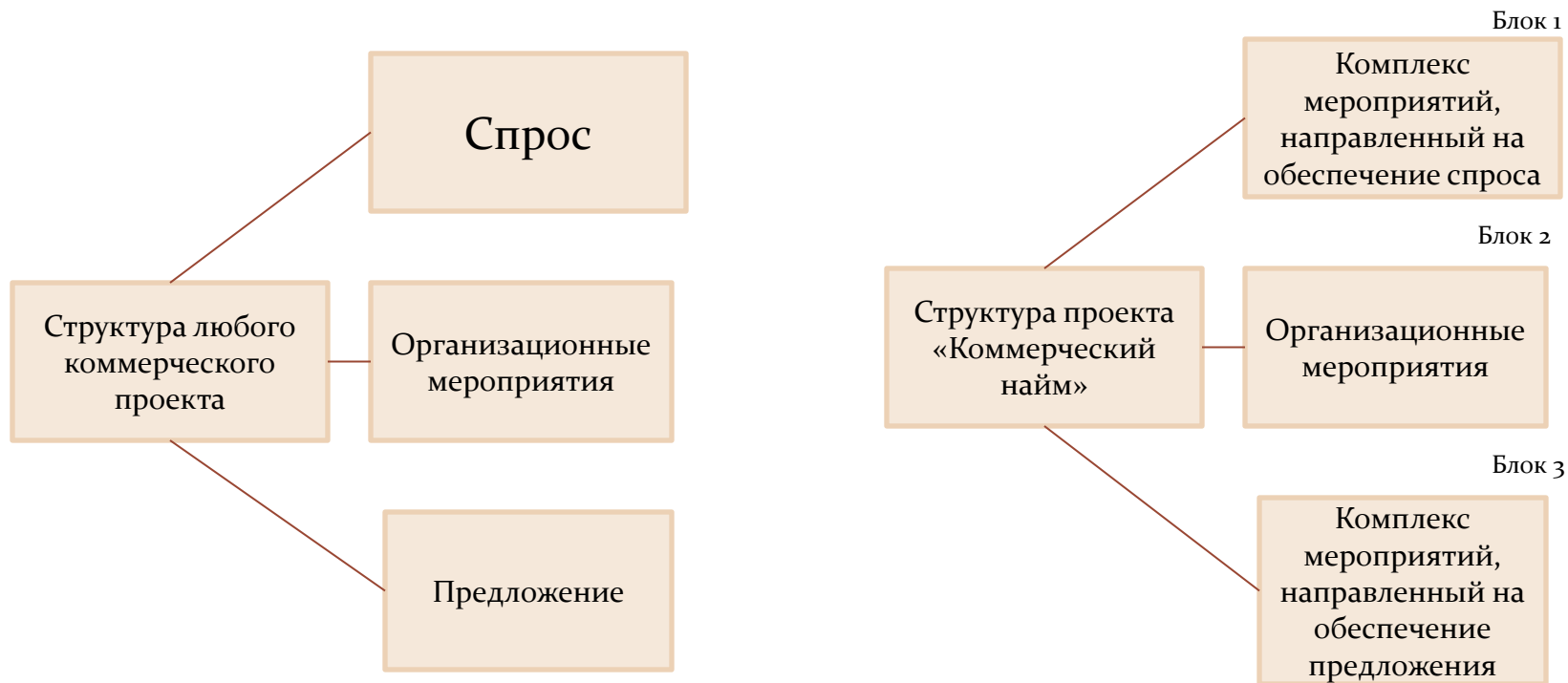


Анализ мирового опыта

Мировой опыт поддержки государством развития механизма коммерческого найма

Страна	Подход
Британия	Британской жилищной корпорацией (гос. орган) в 2006-2008 г. были выделены средства для создания 49 тыс. единиц арендного жилья.
Франция	Введены налоговые льготы для бизнеса «частные домовладения». Появился новый налоговый статус «частный домовладелец». Для создания фонда жилья, сдаваемого в коммерческий найм бизнесменам предоставляются нерыночные кредиты (под гарантию государства) и субсидии со стороны государства.
Швейцария	Коммерческий найм не поддерживается.
Скандинавские страны	В инвестиционные условия для застройщиков включается условие последующей сдачи части жилье в коммерческий найм. Доля коммерческого найма в общем объеме жилых помещений: Дания – 19% Финляндия – 15% Исландия – 10% Норвегия – 18% Швеция 17% Во всех скандинавских странах присутствует механизм государственного регулирования стоимости арендной платы.
Ирландия	Механизм субсидирования арендных платежей.
США	Механизм субсидирования арендных платежей. В настоящее время в США 2 млн. домохозяйств.

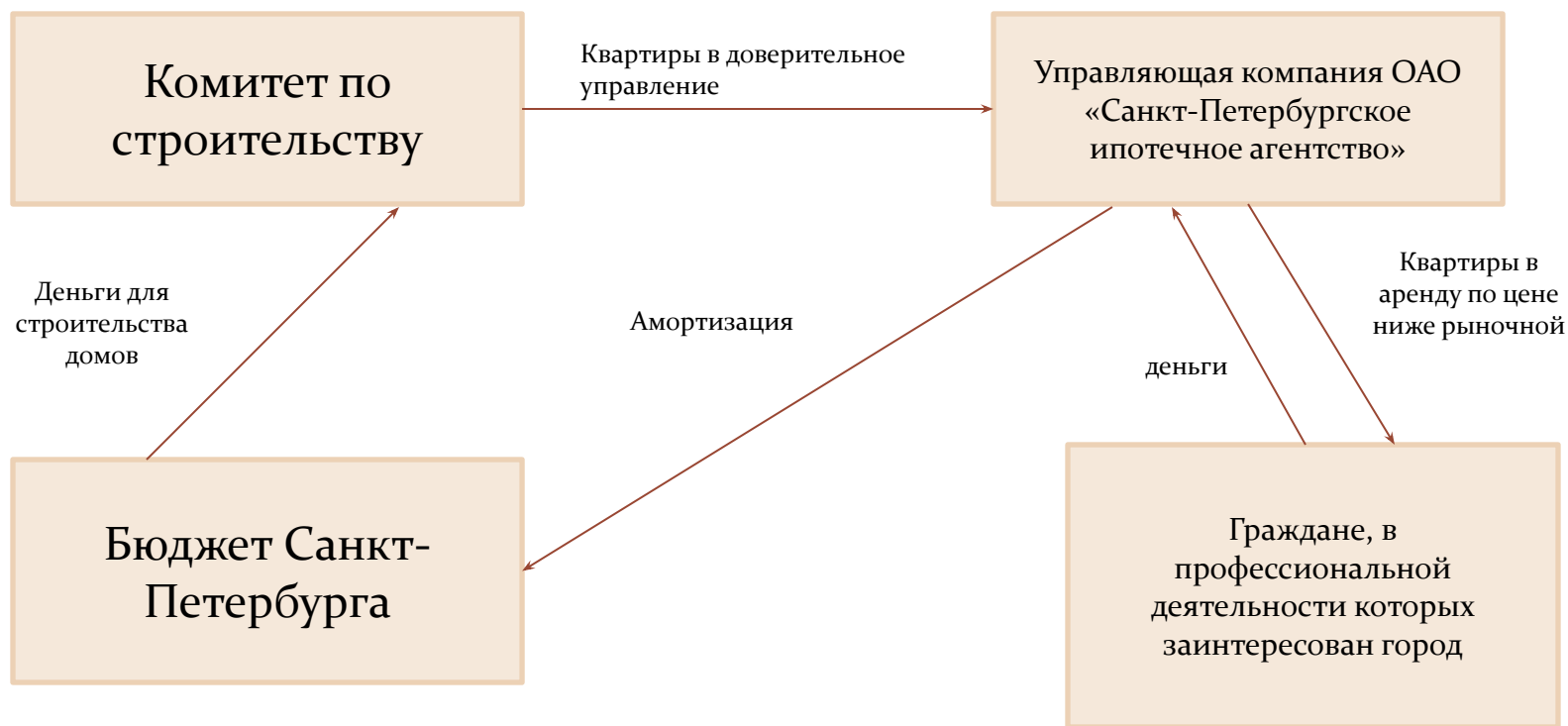
Проект «Коммерческий найм»



Структура позволяет охватить интересы всех участников проекта



Пример реализации механизма с использованием жилых помещений, построенных Комитетом по строительству и последующей передачи их в доверительное управление



Преимущества использования АИП на старте

- Заранее спланированный объем ввода жилых помещений для целей коммерческого найма дает возможность рассчитать точное количество участников в период запуска программы.
- Заранее известные районы строительства жилья позволят провести анализ рынка аренды в конкретном районе, рассчитать арендную стоимость жилья и точно рассчитать дотации со стороны бюджета на первые 5 лет.
- Возможность контролировать сроки сдачи жилых помещений и аукционов в с целью своевременного запуска программы.

Результаты

Предложенные меры по обеспечению граждан отдельных категорий жилыми помещениями по принципу коммерческого найма позволят.

- Увеличить количество высококвалифицированных рабочих кадров в ключевых производственных отраслях города, полагая, что решение жилищного вопроса для таких специалистов является основополагающим при выборе места работы;
- Простимулировать молодых ученых к ведению научной деятельности именно в нашем городе, а ученых, уже проживающих в нашем городе простимулировать продолжать заниматься наукой, а не какой – либо иной деятельностью, приносящей большей доход и позволяющей жить в более комфортных условиях;
- Содействовать развитию механизма государственно – частного партнерства для решения общих задач на взаимовыгодных условиях;
- Способствовать развитию в России такого бизнеса, как владение «доходным домом» с целью получения стабильного дохода;

Перечень доходов и расходов управляющей компании при реализации проекта «Коммерческий найм»

Доходы	Расходы
наименование	наименование
Арендные платежи граждан	Оплата аренды собственнику жилого помещения
Дотации бюджета Санкт-Петербурга	Плановая прибыль управляющей компании
	Содержание персонала управляющей компании
	Технический сервис объектов, находящихся в управлении
	Отчисления в резервный фонд (для ликвидации кассовых разрывов и т.д.)
	Налоги