

**Жилищный комитет  
Санкт-Петербурга**

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

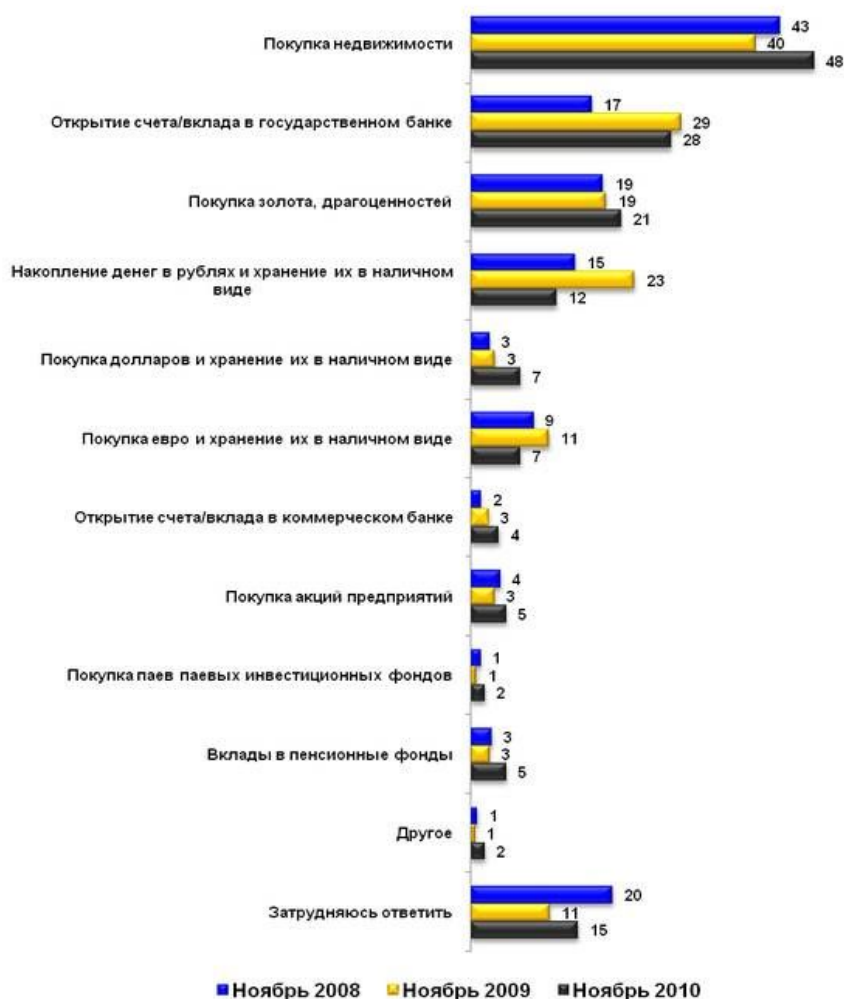
**Предложения по созданию механизма  
коммерческого найма в Санкт-Петербурге**

# Определение целей

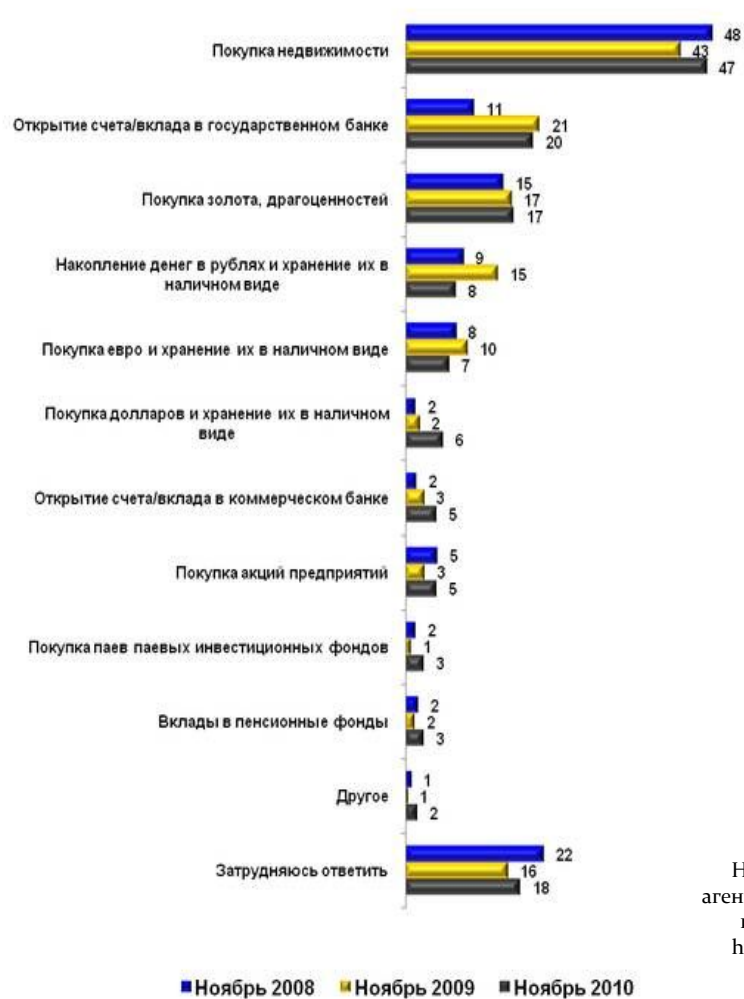
- Обеспечение жилыми помещениями граждан, в профессиональной деятельности которых город заинтересован.
- Создание рыночного механизма коммерческого найма в Санкт-Петербурге.
- Привлечение инвесторов к решению вопроса повышения доступности жилых помещений для временного проживания.

# Результаты опроса населения

Самый надежный в настоящее время способ  
вложения денег



Самый выгодный в настоящее время способ  
вложения денег

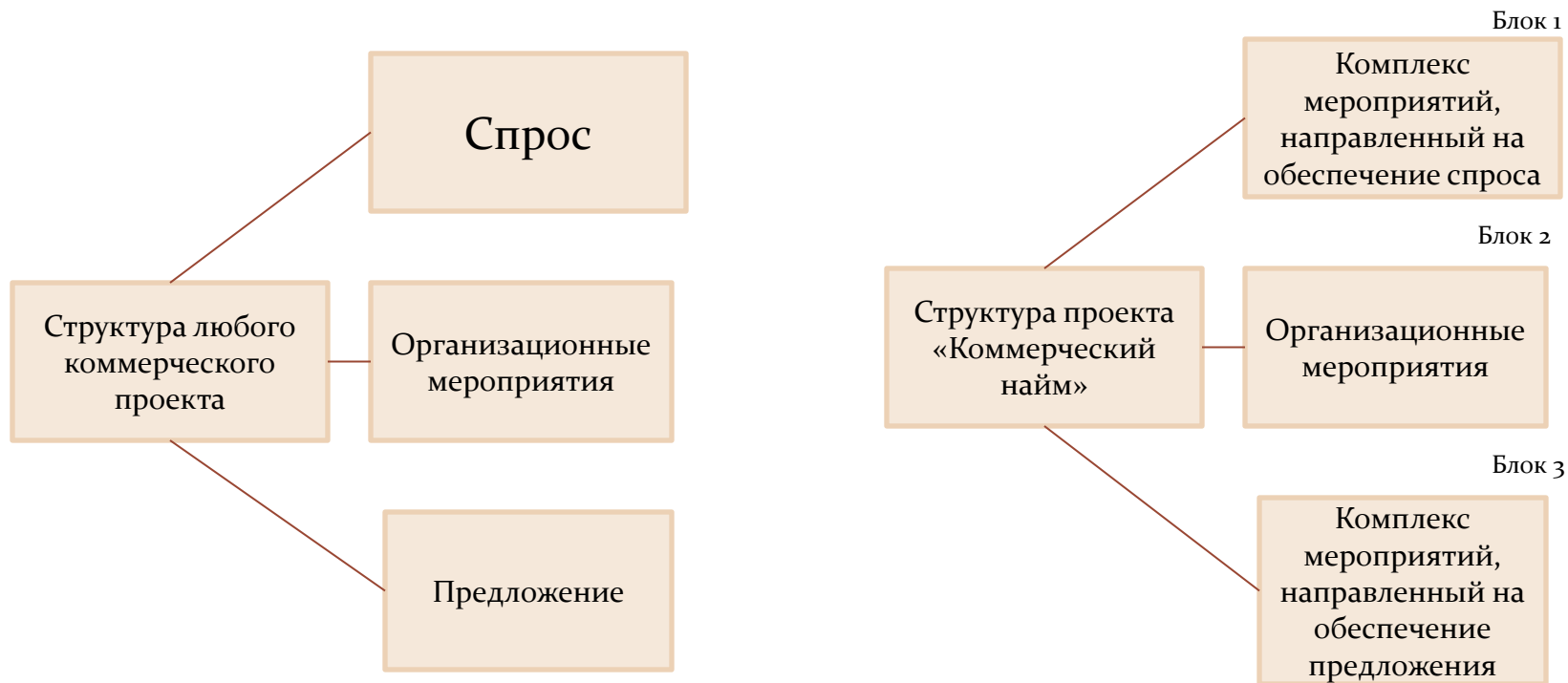


# Анализ мирового опыта

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.<br>Доля коммерческого найма в общем объеме жилых помещений:<br>Дания – 19%<br>Финляндия – 15%<br>Исландия – 10%<br>Норвегия – 18%<br>Швеция 17%<br>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.   |

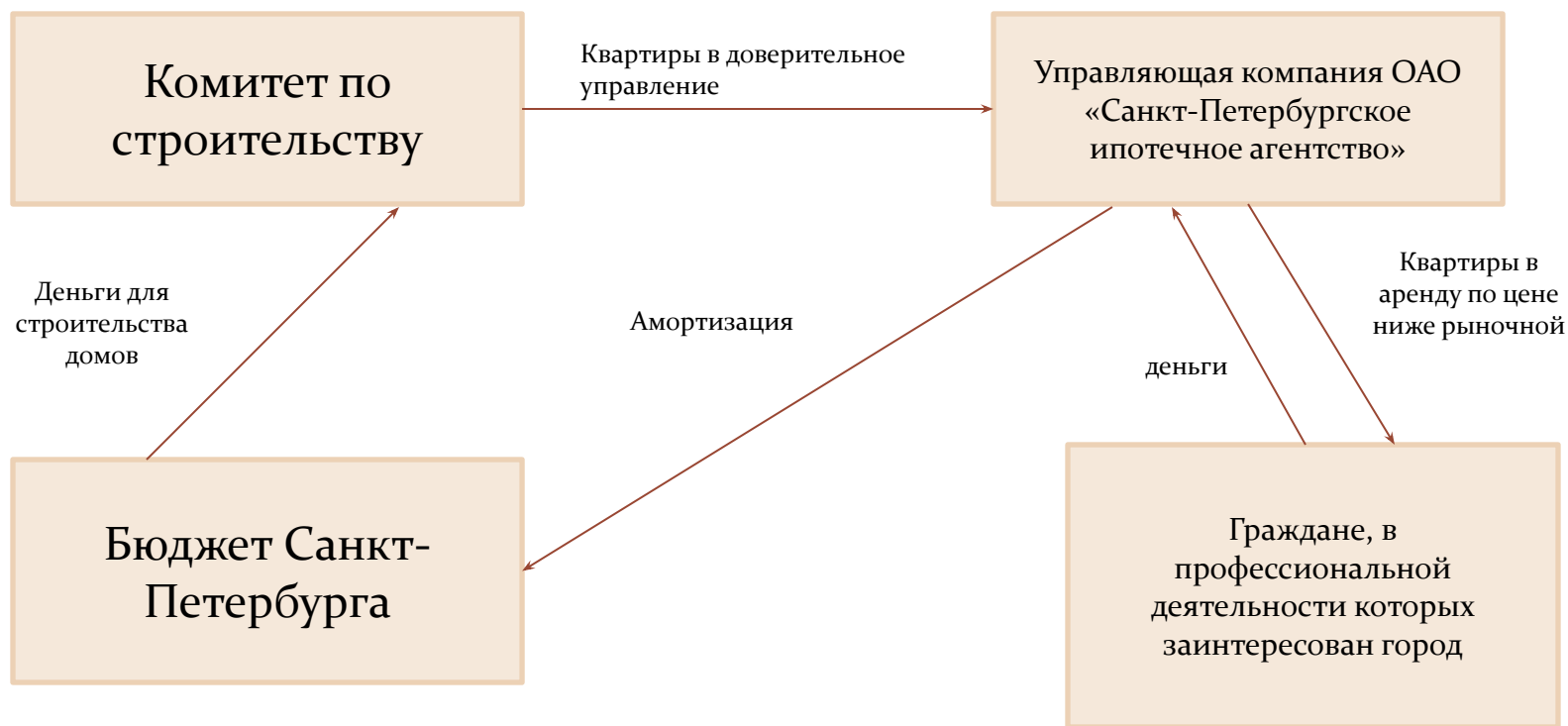
# Проект «Коммерческий найм»



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»

| <b>Доходы</b>                    | <b>Расходы</b>  |
|----------------------------------|---|
| <b>наименование</b>              | <b>наименование</b>   |
| 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  |