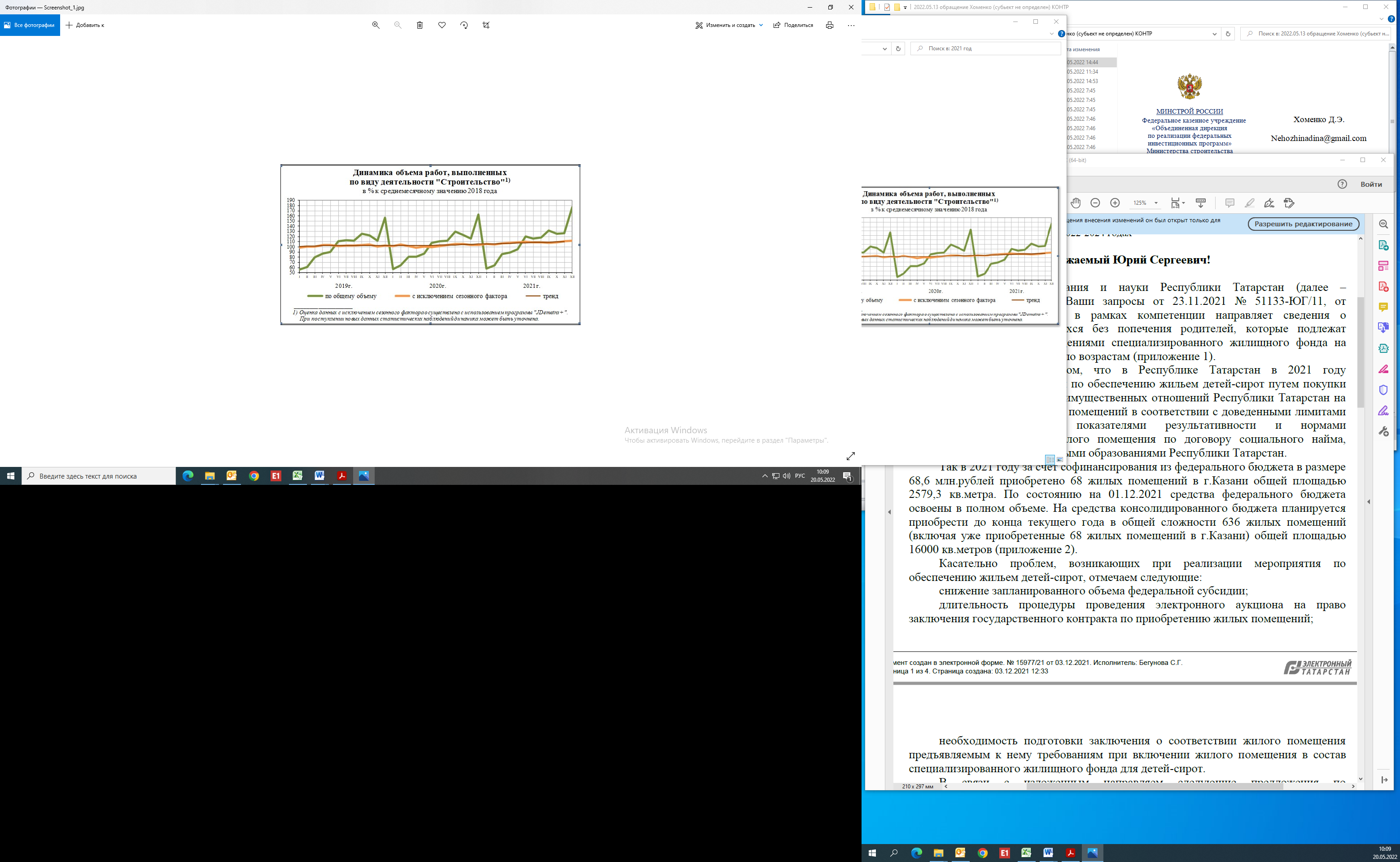
1. **ТЕМПЫ И ОСОБЕННОСТИ ЖИЛИЩНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА В 2021 ГОДУ**

* 1. **Состояние строительной отрасли**

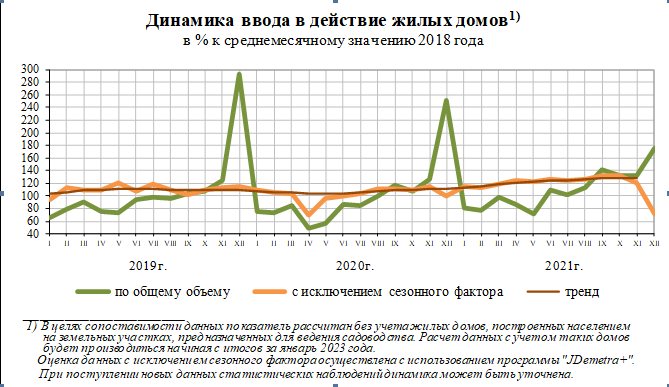
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2021 году составил 10 791,6 млрд. рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2020 года.



* 1. **Строительство многоквартирных жилых домов**

В 2021 году возведено 10,1 тыс. многоквартирных жилых домов. С учетом индивидуального жилищного строительства гражданами построено 373,4 тыс. жилых домов. Всего построено и сдано в эксплуатацию 1 206,3 тыс. новых квартир.

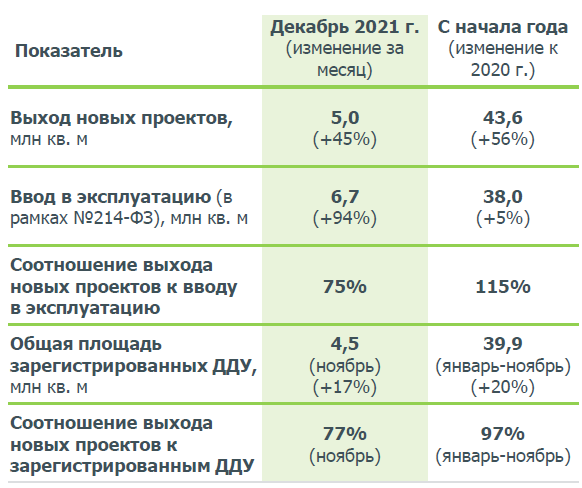
Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,1 млн. кв. метров, или 53,0% от общего объема жилья, введенного в 2021 году. 95,1% из общего количества введенных в действие в 2021 году зданий составляют здания жилого назначения.



В 2021 году наблюдалось существенное увеличение объема выхода новых проектов: запущено 43,6 млн. кв. м, что в 1,6 раза больше, чем в 2020 году.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) объем запусков за год на 15% превысил объемы вводов жилья в эксплуатацию в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В результате по состоянию на 1 января 2022 года объем многоквартирного жилья в стадии строительства за год увеличился на 2,5% и достиг 96,4 млн. кв. м.

Соотношение объема проданных (по данным зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов) и выведенных на жилищный рынок квартир в новых проектах за 11 месяцев 2021 года составило 97% (за этот же период в 2020 года –71%).



**1.3. Достижение значений показателей (индикаторов) структурных элементов государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» по федеральному проекту «Жилье»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **2021 год** | |
| **План** | **Факт** |
| ***Федеральный проект «Ипотека»*** | | | |
| Объем жилищного строительства | млн. кв.м | 78,0 | 92,56 |
| Количество семей, улучшивших жилищные условия | млн. семей | 3,5 | 4,156 |
| Количество семей, арендовавших жилье на длительный срок на рыночных условиях (количество зарегистрированных договоров аренды, найма жилых помещений на срок  не менее 1 года) | тыс. семей | 7,0 | 8,10 |
| Внедрены новые нормативно технические документы в строительстве для осуществления поэтапного отказа от использования устаревших технологий в проектировании и строительстве | единица | 91 | 104 |
| Количество мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства, указанных в статье 5.2 Градостроительного кодекса  Российской Федерации | единица | 32 | 32 |
| Количество мероприятий, указанных в статье 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении которых предусмотрена возможность их осуществления в электронной форме при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства | единиц | 7 | 7 |
| Градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот АО «ДОМ.РФ» | млн. кв.м | 9,4 | 15,62 |
| Градостроительный потенциал земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства | млн. кв.м | 179,0 | 241,3 |
| Количество семей, арендовавших жилье на длительный срок на рыночных условиях (количество зарегистрированных договоров аренды, найма жилых помещений на срок не менее 1 года) | тыс. семей | 7,0 | 8,10 |
| Объем выпуска инфраструктурных облигаций для целей жилищного строительства | млрд. рублей | 20 | 20 |
| Количество принятых нормативных правовых актов, направленных на создание механизмов поддержки низкомаржинальных проектов жилищного строительства | единица | 2 | 2 |
| Объем многоквартирного жилья в стадии строительства | млн. кв.м | 94 | 96,38 |
| Уровень доступности жилья | процент | 50 | 50 |
| Ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации | млн. кв.м | 4,83 | 5,07 |
| Количество семей, купивших жилое помещение по договорам купли-продажи или зарегистрировавших право собственности на основании договора участия в долевом строительстве | тыс. семей | 2805,3 | 3284,9 |
| Количество семей, построивших индивидуальный жилой дом за счет собственных и привлеченных средств | тыс. семей | 263,7 | 347,1 |
| Количество семей, получивших жилое помещение по договорам социального найма | тыс. семей | 30,9 | 30,9 |
| Количество семей, переселенных из аварийного жилищного фонда в рамках реализации региональных адресных программ в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», без учета семей, которые выбрали в качестве способа переселения из аварийного жилищного фонда получение возмещения в денежной форме | тыс. семей | 25,8 | 32,9 |
| Количество семей, улучшивших жилищные условия иными методами, в том числе за счет проведения капитального ремонта или регистрации прав собственности на основании справки о полной выплате паевого взноса членом жилищного, жилищно-строительного, иного кооператива | тыс. семей | 383,1 | 424,4 |
| Объем ввода жилья, построенного населением | млн. кв.м | 36,0 | 49,102 |
| Объем ввода в многоквартирных жилых домах в год | млн. кв.м | 42,0 | 43,458 |

* 1. **Состояние рынков жилищного строительства**

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой (ФАИП), утвержденной Минэкономразвития России на 2021 год   
(с уточнениями на 1 января 2022 года), выделены ассигнования в размере 716,6 млрд. рублей (из них из федерального бюджета – 663,6 млрд. рублей), на строительство 1232 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 290 из них было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 291 объекта, намеченного к вводу в 2021 году, введено в эксплуатацию 156 объектов, из них 123 – на полную мощность, 33 объекта – частично.

**ОБЪЕКТЫ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ   
адресной инвестиционной программой (ФАИП)**

единиц

|  | *Количество  объектов  на 2021 г.* | | *Введено (при- обретено,  выполнено)  в 2021 г.* | | *Лимит бюджетных ассигнований  на 2021 г.,  млн рублей* | | *Использо-вано за счет всех источ-ников финансирования  в 2021 г.,  млн рублей* | *Профинансировано из федерального бюджета* | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *всего* | *в том  числе со сроком ввода  в 2021 г.* | *в 2021 г.,  млн рублей* | *в % от лимита бюджет-ных ас-сигнова-ний на 2021 г.* |
| *на пол-ную мощность* | *частично* | *всего* | *в том числе  из феде-рального бюджета* |
| **Всего** | **1232** | **291** | **123** | **33** | **716576,6** | **663592,4** | **487716,4** | **578250,0** | **87,1** |
| в том числе по видам   экономической   деятельности:  сельское, лесное хозяйство,   охота, рыболовство   и рыбоводство | 106 | 11 | 13 | 3 | 10628,4 | 10475,7 | 6925,5 | 7299,5 | 69,7 |
| в том числе рыболовство   и рыбоводство | 4 | 2 | 2 | - | 719,0 | 719,0 | 164,2 | 164,2 | 22,8 |
| обрабатывающие   производства | 16 | 9 | - | 1 | 15818,5 | 13472,6 | 4493,6 | 12373,0 | 91,8 |
| обеспечение электрической   энергией, газом и паром;   кондиционирование   воздуха | 16 | 3 | - | 2 | 12263,0 | 12087,0 | 3003,2 | 3934,5 | 32,6 |
| водоснабжение;   водоотведение,   организация сбора и   утилизации отходов,   деятельность по   ликвидации загрязнений | 33 | 6 | - | 1 | 51948,3 | 44444,9 | 36688,3 | 35468,4 | 79,8 |
| строительство | 248 | 88 | 58 | 5 | 206197,6 | 200341,1 | 181076,0 | 191256,8 | 95,5 |
| транспортировка   и хранение | 168 | 39 | 9 | 7 | 155662,9 | 153827,0 | 114466,1 | 146292,8 | 95,1 |
| деятельность в области   информации и связи | 1 | - | - | - | 301,8 | 301,8 | 16,0 | 301,8 | 100,0 |
| государственное   управление и обеспечение   военной безопасности;   социальное обеспечение | 149 | 35 | 17 | 4 | 46836,0 | 46761,6 | 21196,1 | 32628,1 | 69,8 |
| образование | 92 | 19 | 4 | 1 | 32306,0 | 31150,3 | 15773,0 | 28043,5 | 90,0 |
| деятельность в области   здравоохранения   и социальных услуг | 124 | 34 | 8 | 1 | 80963,8 | 66013,8 | 45774,3 | 48425,5 | 73,4 |
| деятельность в области   культуры, спорта,   организации досуга   и развлечений | 85 | 30 | 8 | 1 | 42115,5 | 34213,9 | 24130,8 | 28992,3 | 84,7 |
| другие виды деятельности | 194 | 17 | 6 | 7 | 61534,8 | 50502,7 | 34173,5 | 43233,8 | 85,6 |

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 42,7 млрд. рублей.

На 1 января 2022 года полностью профинансировано 795 объектов. На 306 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

* 1. **Запуски новых проектов в городах и населенных пунктах России**

За 11 месяцев 2021 года запуск новых проектов многоквартирного строительства в России вырос на 66,0% и достиг 39,0 млн. кв. м. Почти пятая часть новых запусков пришлась на небольшие города с численностью жителей менее 100,0 тыс. человек. География выхода новых проектов расширилась на 90 населенных пунктов. За 11 месяцев 2021 года объем выхода новых проектов многоквартирного строительства в России достиг 39,0 млн. кв. м (+66,0% к 11 месяцам 2020 года):

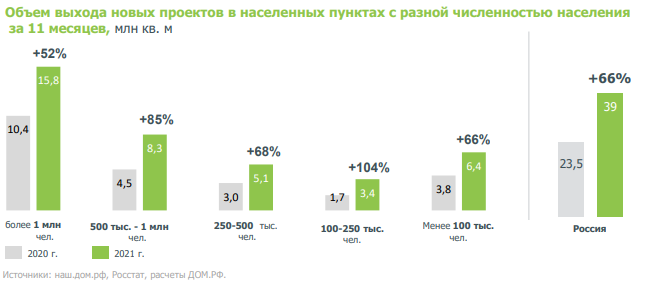
Наибольший прирост запусков в относительном выражении зафиксирован в городах с численностью населения от 100,0 до 250,0 тыс. человек (+104,0%). Большой вклад в прирост запусков внесли не только города Московской агломерации, но и такие города как Южно-Сахалинск, Батайск Ростовской области, Ханты-Мансийск, Великий Новгород и Пятигорск Ставропольского края.

Заметный прирост новых проектов отмечен также в небольших городах и населенных пунктах численностью до 100,0 тыс. человек. В этой группе зафиксирован не только высокий рост темпов запуска новых проектов на уровне, равном среднероссийскому (66,0%), но и самый высокий в стране темп прироста портфеля строящегося жилья (+18,0% с начала года по сравнению с + 4,9% в среднем по России).

Хорошим признаком является то, что строительство жилья в этой группе растет не только в городах Московской и Санкт-Петербургской агломераций, но и в малых и средних городах других регионов: в Калининградской, Сахалинской, Новосибирской, Воронежской и других областях. В 2021 году здесь начата реализация 6,4 млн. кв. м жилья – это 16,0% от объема всех новых жилых проектов в 2021 году.

Улучшение качества жилищного фонда за счет нового строительства происходит в населенных пунктах всех размеров: как в больших и средних городах, так и в менее освоенных и населенных местах.

Количество населенных пунктов, в которых застройщики запускали новые жилые проекты в 2021 году, по сравнению с 11 месяцами 2020 года увеличилось на 90%.



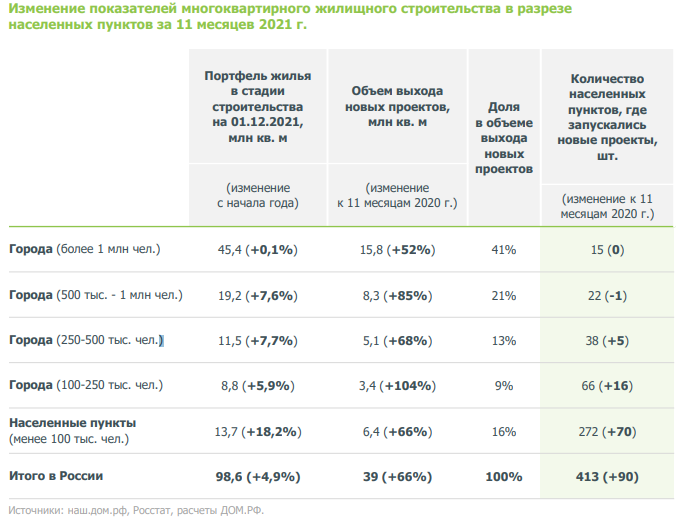
**Города-миллионники.** В 15 городах-миллионниках в этом году запущено 15,8 млн кв. м (+52% к 11 месяцам 2020 года) – 46,0% от общего объема выхода новых жилых проектов за 11 месяцев 2021 года. Запуски выросли практически на всех рынках, но из-за существенного объема ввода в эксплуатацию нарастить портфель жилья в стадии строительства удалось только в 5 городах-миллионниках – Екатеринбурге, Перми, Воронеже, Нижнем Новгороде и Волгограде. Итого: новые запуски – во всех 15 городах данной группы (не изменилось по сравнению с 2020 годом).

**Города с населением 500 тыс. – 1,0 млн. человек.** В 22 из 24 городов с населением от 500 тыс. до 1 млн человек было запущено 8,3 млн кв. м жилья (+85,0% к 11 месяцам 2020 года). В 12 городах прирост запусков был многократным. Общий объем жилищного строительства сильнее всего вырос в Ульяновске, Оренбурге и Пензе. В 9 городах этой группы портфель жилья в стадии строительства сократился: в частности, в Севастополе и Барнауле – из-за замедления темпа запуска новых проектов, в Новокузнецке и Махачкале – по причине их полного отсутствия. Еще в 5 городах запуски выросли, но объемы ввода в этих городах оказались выше. Итого: новые запуски – в 22 городах данной группы (на 1 меньше, чем за аналогичный период 2020 года).

Города с населением 250,0 – 500,0 тыс. человек. Новые жилые проекты выходили практически во всех городах с населением 250,0 – 500,0 тыс. человек. Суммарный объем запусков в 38 городах составил 5,1 млн. кв. м (+68,0% к 11 месяцам 2020 г.). Итого: новые запуски – в 38 городах группы (+5 к аналогичному периоду 2020 г.).

**Города с населением 100–250 тыс. человек.** В городах с населением от 100,0 до 250,0 тыс. человек наблюдался наибольший прирост объема выхода новых проектов (+104,0% к 11 месяцам 2020 г.). Число городов с новыми запусками в этой категории выросло на 16. Большой вклад в рост объема запусков внесли города Московской области: прежде всего Люберцы, Красногорск, Домодедово и Долгопрудный. Суммарный объем жилищного строительства в городах с населением 100,0 – 250,0 тыс. человек увеличился на 5,9%. Итого: новые запуски – в 66 городах группы (+16 к аналогичному периоду 2020 г.). Итого: новые запуски – в 272 населенных пунктах данной группы (+70% к аналогичному периоду 2020 года). Таким образом всего география новых запусков в 2021 году расширилась на 90 населенных пунктов (0-1+5+16+70) (см. таблицу).

**Города и населенные пункты до 100 тыс. человек.** В этой категории зафиксировано еще большее увеличение как портфеля жилищного строительства (+18,2% к 2020 году), так и количества населенных пунктов с запусками новых проектов (+70,0% к 2020 году). В 2021 году начата реализация 6,4 млн. кв. м жилья (+66,0% к 2020 году) – это 16,0% от объема всех новых жилых проектов в 2021 году. При этом в 106 из 272 населенных пунктов данной группы еще в начале этого года жилищного строительства не было.



* 1. **Состояние рынка ипотечного кредитования в 2021 году**

**1.6.1. Размер ипотечных ставок**

По мере повышения общего уровня ставок в экономике рыночные ставки ипотеки также перешли в 2021 году к плавному росту:

в I полугодии 2021 года (+ 0,3 подпункта за период);

в II полугодии 2021 года рост ускорился (+ 1,2-1,4 подпункта).

Ставки по субсидируемым кредитам в течение года плавно снижались: до 5,9% по «Льготной ипотеке» (– 0,2 подпункта с начала года), до 4,8% по «Семейной ипотеке» (– 0,1 подпункта). Снижение фактических ставок предложения банков произошло, несмотря на повышение максимальной ставки по программе «Льготной ипотеки»

**1.6.2. Льготная ипотека**

В 2021 году каждый четвертый ипотечный кредит выдан в рамках госпрограмм, оператором которых является ДОМ.РФ.

Переформатирование госпрограмм с 1 июля повысило их адресность. Суммарная выдача по ним, составлявшая ранее около 90% первичного рынка, в II полугодии 2021 года снизилась на 15,0% к I полугодию 2021   
года – главным образом из-за снижения выдачи по «Льготной ипотеке» на 45%. При этом по «Семейной ипотеке» выдача выросла в 2,5 раза.

**1.6.3. Рефинансирование**

Во II полугодии количество выданных кредитов на цели рефинансирования снизилось два раза к аналогичному периоду 2020 года. Это повлияло на снижение выдачи ипотеки на вторичном рынке во II полугодии 2021 года (– 10,0% к II полугодию 2020 г.).

Причиной снижения спроса на рефинансирование стал рост рыночных ставок по таким кредитам (+1,7 подпункта с начала года), тогда как средневзвешенная ставка портфеля ипотечных ссуд снизилась до 8%. Это сделало невыгодным рефинансирование большей части действующих кредитов.

**1.6.4. Выдача ипотеки.**

По итогам 2021 года. выдано 1,9 млн. кредитов (+7%к 2020 года)   
на 5,7 трлн. рублей (+28%) – рекордный результат за всю историю наблюдений.

В I полугодии сохранялись благоприятные условия для роста ипотеки, сложившиеся в 2020 году: рыночные ставки ипотеки оставались низкими, продолжалась реализация программ льготной ипотеки с максимальным размером кредита 12,0 млн. рублей в столичных регионах, 6,0 млн. рублей – в остальных.

Во II полугодии 2021 года рост рыночных ставок ипотеки ускорился, изменились условия «Льготной ипотеки», что привело к замедлению динамики ипотечного кредитования.

**1.6.5. Характеристика сегментов ипотечного рынка**

Основная часть ипотеки выдавалась во вторичном сегменте на рыночных условиях (свыше 75%).

Выдача ипотеки на первичном рынке за год снизилась на 2%, но продажи новостроек выросли на 18% – снижение «Льготной ипотеки» во II полугодии 2021 года частично заместилось выдачами по «Семейной ипотеке» и рыночным программам, ростом покупок за собственные средства. Объем денежных средств, поступивших в строительную отрасль за счет ипотеки в 2021 году, увеличился на 480,0 млрд. рублей до 2,4 трлн. рублей.

**1.6.6. Параметры ипотечного портфеля.**

По итогам 2021 года ипотечный портфель с учетом секьюритизации достиг 12,9 трлн. руб. (10% ВВП), увеличившись на 26,4% к 2020 году.

Ипотека – один из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка.

Качество ипотечного портфеля оставалось высоким – доля просроченной свыше 90 дней задолженности не превышала 1%.



Российский рынок ипотеки за свою недолгую историю (развитие рынка ипотеки началось примерно с 2005 года, когда был принят законодательный пакет, регулирующие особенности жилищной политики и жилищного строительства) достиг зрелости по уровню развития законодательной и инфраструктурной базы. При этом потенциал роста ипотечного портфеля остается высоким.

За последние 10 лет количество выдаваемых в год ипотечных кредитов выросло в 2,8 раза. Ипотечный кредит выплачивают около 10 российских семей (около 6,0 млн из 61,7 млн. семей). В последние годы темп прироста портфеля ипотечных кредитов превышал 20%. По итогам 2021 года ипотечный портфель с учетом секьюритизации вырос на 26,4% до 12,9 трлн. рублей. По соотношению портфеля ипотечных ссуд к ВВП (10%) Россия находится примерно на уровне Румынии, Венгрии, Болгарии, уступает многим другим странам Восточной Европы. Существенное отставание от стран Западной Европы и США (на 25-80 п.п.) во многом объясняется высокой долей семей в России, проживающих в собственном жилье (около 90%). С учетом этого потенциал роста портфеля ипотечных кредитов составляет около 15% объема Внутреннего валового продукта (ВВП), что соответствует долгосрочному прогнозу развития рынка, определенному нацпроектом «Жилье и городская среда».

* 1. **Прогнозирование развития института ипотечного кредитования на 2022 год**

Минстрой России включил в проект строительной стратегии Российской Федерации пессимистичный сценарий. Он предполагает, что показатель из Указа Президента о необходимости ввода к 2030 году до 120,0 млн. кв. м жилья не будет выполнен.

К 2030 году в России не удастся ежегодно строить по 120,0 млн. кв. м жилья: следует из пессимистичного сценария стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства.

В стратегии рассматривается развитие отрасли до 2030 года с прогнозом до 2035 года. По пессимистичному сценарию ввод жилья в 2030 году составит 100,0 млн. кв. м, а в 2035-м – 118,0 млн. кв. м. В проекте есть также базовый и агрессивный варианты развития рынка, по которым 120,0 млн. кв. м жилья в 2030 году будет построено и этот уровень сохранится на следующие пять лет.

Минстрой России приступил к разработке стратегии еще в 2019 году. В середине февраля 2022 года проект документа был рассмотрен на совместном заседании коллегии ведомства и комиссии Госсовета.

В проекте стратегии говорится, что при моделировании сценариев учитывались прогнозы Минэкономразвития России и «отраслевые особенности».

Пессимистичный сценарий предусматривает ухудшение основных макроэкономических показателей в среднесрочной и долгосрочной перспективе – валового внутреннего продукта, уровня инфляции, индекса потребительских цен, доходов населения и инвестиций в основной капитал. При этом сценарии «из-за ограничительных мер и возможного сокращения программ поддержки» строительства и ЖКХ замедлится рост спроса и динамики жилищного, промышленного и инфраструктурного строительства.

В 2021 году в России было построено 92,6 млн. кв. м жилья, 47% которого – многоквартирные дома, остальное – частные. Все сценарии стратегии, кроме агрессивного, предполагают снижение объема введенного жилья в 2024 году. Согласно пессимистичному сценарию он снизится до 72 млн кв. м, то есть на 22% относительно прошлого года. Основной спад произойдет за счет снижения ввода многоквартирных домов на 33% (до 29 млн. кв. м). При кризисном сценарии в 2024 году упадет и объем многоэтажек, находящихся на стадии строительства – на 12% относительно уровня прошлого года. Уменьшение этого показателя означает, что застройщики будут менее активно начинать новые проекты в ближайшие годы.

По базовому и агрессивному сценарию с 2030 года по всей стране ежегодно будет вводиться 120,0 млн. кв. м жилья, а в стадии строительства каждый год будет находиться около 140,0 млн. кв. м.

При базовом сценарии финансирование, доступность ресурсов, динамика спроса и строительства сохранятся на текущем уровне. Этот сценарий предполагает экстенсивный рост строительной отрасли, то есть ее рост будет достигаться не за счет активного внедрения новых технологий, а за счет наращивания объемов. Производительность труда в этом варианте к 2030 году увеличится на 15%, а к 2035 году – на 31% по отношению к уровню 2020 года. То есть одинаковое количество строителей за одинаковое время в будущем смогут строить быстрее. По агрессивному сценарию производительность труда вырастет к 2030 году на 31%, а к 2035 году – на 50%. Этот сценарий предусматривает опережающий рост спроса и динамики строительства, улучшение макроэкономического климата, рост доходов населения и демографических показателей. Он предполагает «восстановление снабжения строительными ресурсами», ускорение разрешительных процедур, выделение дополнительных денег на поддержку застройщиков, льготную ипотеку, программы модернизации ЖКХ, привлечение средств Фонда национального благосостояния.

Различия в сценариях отражены, в том числе, в прогнозе зарплат и количества граждан, занятых в строительной отрасли. По пессимистичному сценарию количество работников в строительной отрасли к 2035 году будет на 158,0 тыс. больше, чем в 2020 году, когда этот показатель почти достиг 6,3 млн. человек. По базовому сценарию к 2035 году число строителей увеличится на 2,5 млн. человек, а по агрессивному — на 1,4 млн. человек. По итогам 2021 года средняя зарплата в строительстве составила 51,0 тыс. рублей; по пессимистичному сценарию к 2035 году она вырастет почти до 101,0 тыс. рублей, по двум другим — до 109,0 тыс. рублей и 124,0 тыс. рублей соответственно.

В стратегии говорится, что из-за «существенного изменения экономических условий» с февраля 2022 года в строительстве и ЖКХ наблюдаются дефицит ресурсов и импортного оборудования, рост стоимости стройматериалов и топлива, нехватка кадров.

При этом рост стоимости стройматериалов и дефицит кадров наблюдались и раньше – с конца 2020 года, а в 2021 году усилились.

В стратегии, разработанной Минстроем России, отмечается, что из-за роста ключевой ставки снизилась доступность ипотеки и подорожало проектное финансирование. В конце февраля 2022 года Центробанк России поднял ключевую ставку до рекордных 20%. Позже регулятор снизил ее, сейчас она составляет 14%. В таких условиях возрастают риски неисполнения инвестиционных и производственных программ, сокращения объемов нового строительства, снижения финансовой устойчивости строительных организаций и организаций сферы ЖКХ.

В документе перечислены «вызовы, связанные с действием временных негативных факторов, в том числе внешних». Для каждой из проблем предлагаются решения. Например, снижение частных инвестиций в строительство жилья предлагается нивелировать льготной ипотекой, увеличением размера налогового вычета за покупку жилья и т.д. Не исключается продление отдельных программ льготной ипотеки до 2030 года. Сейчас льготная ипотека под 9% выдается до конца 2022 года, семейная ипотека – до конца 2023 года, дальневосточная ипотека – до конца 2024-го.

Для борьбы с дефицитом технологий, материалов и оборудования, а также в целях предотвращения роста цен в отношении них могут ввести государственное регулирование стоимости материалов и оборудования для строек «на период кризисных явлений в экономике».

В стратегии также предлагается ввести регулирование рынка аренды грузовых железнодорожных вагонов и погрузочно-разгрузочных работ на железнодорожных станциях. Согласно документу в России могут снять и сезонные ограничения для проезда грузовиков по трассам, которые действуют весной на региональных дорогах.

Поддерживать финансовую устойчивость застройщиков Минстрой России намерен за счет фиксации предельных значений по кредитам с плавающими ставками. Системообразующим компаниям, «оказавшимся в сложной ситуации», предлагается возмещать часть затрат по кредитам на строительство жилья. К тому же в проекте допускается возможность досрочного перечисления застройщикам денег дольщиков с эскроу-счетов.

**1.8. Достижение значений показателей (индикаторов) структурных элементов государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» по федеральному проекту «Ипотека»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **2021 год** | |
| **План** | **Факт** |
| ***Федеральный проект «Ипотека»*** | | | |
| Объем ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам-резидентам  за год | трлн. рублей | 3,9 | 5,7 |
| Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту | проценты | 6,9 | 7,48 |
| Количество ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам - резидентам за год | млн. единиц | 1,6 | 1,9 |
| Объем строительства многоквартирных жилых домов, профинансированного за счет ипотечного кредитования | млн. кв.м | 24,0 | 24,49 |

В связи с повышением ключевой ставки Банка России наблюдается увеличение банками ставки предложения по ипотечным жилищным кредитам. При этом влияние ключевой ставки (с начала 2021 года ключевая ставка увеличилась на 4,3 пункта, с 4,24 % до 8,5 %), а также увеличение уровня инфляции (инфляция увеличилась до 8,4 %) на средний уровень процентной ставки имеет отложенный характер, что началось проявляться с июля 2021 года. Увеличение средневзвешенной процентной ставки по ипотеке по сравнению с июнем 2021 г. составило 0,74 пункта (по данным Банка России, средневзвешенная ставка по ипотеке в июне 2021 года составила 7,07 % годовых, в июле 2021 года - 7,67% годовых, в августе 2021 года - 7,78 % годовых, в сентябре 2021 года - 7,73 % годовых, в октябре 2021 года - 7,7 % годовых, в ноябре 2021 года – 7,59 % годовых, в декабре 2021 года - 7,81 % годовых). В условиях повышения ключевой ставки Банком России, учитывая прогнозы Банка России по уровню ключевой ставки на период 2021- 2024 годов, а также, принимая во внимание уровень инфляции, стоимости жилья установленные плановые значения показателя по средней ставке по итогам 2021 года не достигнуты.

Для достижения плановых значений необходимо принять следующие оперативные меры:

снижение ключевой ставки Банка России;

утверждение плана мероприятий («дорожной карты») по достижению национальной цели по улучшению жилищных условий не менее 5,0 млн семей ежегодно в части снижения уровня процентной ставки по ипотечным кредитам;

снижение стоимости жилья.

**II.ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВЕДОМСТВЕННОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ОКАЗАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАНАМ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ЖИЛЬЕМ   
И ОПЛАТЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ» ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ РОССИЙСКОЙ**

**ФЕДЕРАЦИИ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ И КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Плановые значения целевых показателей результативности ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – ведомственная целевая программа) регламентированы Паспортном ведомственной целевой программы, утвержденным Министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 декабря 2020 г. № 9-П/05.

По итогам 2021 года по двум из девятнадцати (10,5%) целевым показателям плановые значения не достигнуты (табл.2.1).

Таблица № 2.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **2021 год** | |
| **План\*** | **Факт** |
| ***Задача: «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»*** | | | |
| Количество семей граждан, перед которыми выполнены государственные обязательства по обеспечению жильем, установленные федеральным законодательством - всего | тыс. семей | **8,400** | **8,622**  **(103%)** |
| **в том числе:** |  |  |  |
| отдельные категории граждан, установленные [Федеральным законом](garantF1://10003548.0) «О ветеранах» и [Указом](garantF1://12060258.0) Президента Российской Федерации от 7 мая 2008 г. № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов» | тыс. семей | 0,630 | 0,603  (95,7%) |
| отдельные категории граждан, установленные [Федеральным законом](garantF1://10003548.0) «О ветеранах» | тыс. семей | 1,800 | 1,763  (97,4%) |
| отдельные категории граждан, установленные [Федеральным законом](garantF1://10064504.0) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» | тыс. семей | 1,740 | 1,933  (111%) |
| граждане, уволенные с военной службы | тыс. семей | - | 0,008 |
| военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | тыс. семей | 0,440 | 0,445  (101%) |
| граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий и катастроф, участники ликвидации последствий таких аварий и приравненные к ним лица | тыс. семей | 0,850 | 0,871  (102%) |
| граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами | тыс. семей | 0,400 | 0,434  (109%) |
| граждане, выезжающие из [районов](garantF1://78834.1000) Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | тыс. семей | 1,800 | 1,801  (100%) |
| граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований | тыс. семей | 0,180 | 0,186  (101%) |
| граждане, подлежащие переселению с территории комплекса "Байконур" | тыс. семей | 0,500 | 0,501  (100%) |
| граждане отдельных категорий, установленных [Указом](garantF1://71803870.0) Президента Российской Федерации от 22 марта 2018 г. № 116 «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым и г. Севастополя» | тыс. семей | 0,060 | 0,077  (128%) |
| ***Задача: «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан в соответствии с решениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации»*** | | | |
| Количество семей отдельных категорий граждан, обеспеченных жильем - всего | тыс. семей | **14,870** | **15,323**  **(103%)** |
| **в том числе** |  |  |  |
| граждане, переселяемые из жилых помещений, расположенных в зоне Байкало-Амурской магистрали, признанных непригодными для проживания | тыс. семей | 0,190 | 0,234  (123%) |
| граждане, переселяемые из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока | тыс. семей | 0,030 | 0,034  (113%) |
| молодые семьи | тыс. семей | 14,180 | 14,421  (102%) |
| молодые ученые | тыс. семей | 0,110 | 0,111  (100%) |
| федеральные государственные гражданские служащие | тыс. семей | 0,330 | 0,491  (149%) |
| граждане, переселяемые из оползневой зоны Чеченской Республики | тыс. семей | 0,030 | 0,032  (107%) |

<\*> - в соответствии с Паспортом ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденным Министром строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 14.12.2020 № 9-П/05.

Категории граждан – участников ведомственной целевой программы, указанные в таблице можно разделить на две подкатегории:

1.Категории граждан, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства (имеют право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета):

военнослужащие и сотрудники органов внутренних дел, увольняемые с военной службы (службы), и приравненные к ним лица;

граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий и катастроф, и приравненные к ним лица;

граждане, имеющие статус вынужденных переселенцев;

граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера   
и приравненных к ним местностей;

граждане, выезжающие из закрывающихся населенных пунктов в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностей;

граждане, подлежащие переселению с комплекса «Байконур»;

граждане, подлежащие переселению за пределы закрытых административно-территориальных образований;

граждане, уволенные из Вооруженных Сил Украины, постоянно проживающие на территории Республики Крым и города Севастополя;

граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные   
к ним лицам, принятые до 1 января 2005 года на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в органах местного самоуправления;

прокуроры органов Прокуратуры Российской Федерации;

следователи Следственного комитета Российской Федерации;

ветераны Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица;

ветераны боевых действий;

инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов.

2.Категории граждан, которые претендуют на оказание государственной поддержки в обеспечении жильем (региональные и муниципальные обязательства):

молодые семьи;

молодые ученые;

граждане, переселяемые из ветхого и аварийного жилья в зоне БАМа;

граждане, проживающие в непригодных и временных помещениях, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока;

федеральные государственные гражданские служащие;

отдельные категории граждан, обеспечение жильем которых осуществляет Управление делами Президента Российской Федерации;

граждане, переселяемые из оползневой зоны Чеченской Республики.

Остановимся отдельно на каждой из указанных категорий граждан в разрезе применяемых механизмов жилищного обеспечения (институтов финансирования).

**2.1.Институт государственных жилищных сертификатов**

Механизм предоставления социальных выплат на приобретение жилых помещений посредством государственных жилищных сертификатов применяется в отношении восьми категорий граждан – участников Государственной программы.

В соответствии с Графикомвыпуска и распределения государственных жилищных сертификатов на 2021 год в рамках реализации ведомственной целевой программы утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 марта 2021 г. № 540-р.

***ВАЖНО:*** *По сравнению с 2020 годом выпуск сертификатов осуществлен в поздние сроки. В результате процедура оформления и выдачи ГЖС (освоения средств федерального бюджета, выделенных для реализации ведомственной целевой программы в рамках института государственных жилищных сертификатов) была отодвинута на II квартал 2021 года, что в целом отрицательно сказалось на эффективности Государственной программы.*

В рамках средств бюджетных ассигнований, предусмотренных Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022 и 2022 годов», в 2021 году выпущено 5 563 государственных жилищных сертификата на сумму 14 732,4 млн. рублей (табл.2.2).

Таблица № 2.2

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование  категории граждан | Параметры выпуска сертификатов в рамках Графика 2021 года |
| Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 476 ГЖС  (1 397 912,5 тыс. рублей) |
| Граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», и приравненные к ним лица | 1 011 ГЖС  (2 751 597,0 тыс. рублей) |
| Вынужденные переселенцы | 1 473 ГЖС  (4 260 248,6 тыс. рублей) |
| Граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 1 875 ГЖС  (4 505 124,0 тыс. рублей) |
| Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований | 206 ГЖС  (458 855,7 тыс. рублей) |
| Граждане, подлежащие отселению с комплекса «Байконур» | 522 ГЖС  (1 358 640,0 тыс. рублей) |

В рамках мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан в соответствии с приказом Минстроя России от 2 февраля 2021 г.   
№ 52/пр осуществлен выпуск 160 государственных жилищных сертификатов серии «ГА» на сумму 260 848,6 тыс. рублей для предоставления социальных выплат на приобретение жилых помещений молодым ученым по линии Минобрнауки России.

В 2021 году органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления закрытых административно-территориальных образований, органами местного самоуправления муниципальных образований, в границы которых включены территории, ранее входившие в закрытые административно-территориальные образования, администрацией города Байконура и Минобрнауки России оформлены и выданы гражданам 4 349 сертификатов на сумму 11 977,9 млн. рублей (79,9 % от выделенного объема средств) (табл. 2.3):

Таблица № 2.3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование категории граждан | Параметры оформления и выдачи сертификатов (с учетом исключений) в рамках Графика 2020 года | Процент выдачи сертификатов (по отношению к Графику 2021 года) |
| Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 445 ГЖС  (1 392,7 млн. рублей) | 99,6% |
| Граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий и катастроф, участники ликвидации последствий таких аварий и приравненные к ним лица | 871 ГЖС  (2 386,9 млн. рублей) | 86,7% |
| Граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами | 434 ГЖС  (1 811,7 млн. рублей) | 42,5% |
| Граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 1 801 ГЖС  (4 351,9 млн. рублей) | 96,6% |
| Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований, а также территорий, ранее входивших в состав закрытых административно-территориальных образований | 186 ГЖС  (429,1 млн. рублей) | 93,5% |
| Граждане, подлежащие переселению с территории комплекса «Байконур» | 501 ГЖС  (1 344,9 млн. рублей) | 99,0% |
| Молодые ученые | 111 ГЖС  (260,8. рублей) | 99,9% |
| **ВСЕГО** | **4 349 ГЖС**  **(11 977 923,1 тыс. рублей)** | **79,9%** |

***ВАЖНО:*** *Низкие показатели освоения средств федерального бюджета, выделенных для предоставления государственных жилищных сертификатов гражданам, имеющим статус вынужденных переселенцев, не отражают в целом ситуацию по рассматриваемой категории граждан, так как являются следствием низких показателей оформления и выдачи сертификатов в Республиках Северная Осетия – Алания и Ингушетия, на которые в 2021 году пришлось около 94% всех лимитов, выделенных для решения жилищной проблемы вынужденных переселенцев.*

По состоянию на 1 января 2022 года через уполномоченные банки (ПАО Сбербанк, АО «Газпромбанк», АО «Генбанк») проведены финансовые операции по реализации 3 801 сертификата выпуска 2021 года на сумму 10 398,0 млн. рублей (табл.2.4):

Таблица № 2.4

| Наименование категории граждан | Реализовано сертификатов |
| --- | --- |
| Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 420 ГЖС  (1 320 939,3 тыс. рублей)  94,5% |
| Граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий и катастроф, участники ликвидации последствий таких аварий и приравненные к ним лица | 783 ГЖС  (2 094 840,6 тыс. рублей)  76,1% |
| Граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами | 358 ГЖС  (1 471 322,9 тыс. рублей)  34,5% |
| Граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 1 497 ГЖС  (3 615 859,4 тыс. рублей)  80,3% |
| Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований | 159 ГЖС  (359 305,7 тыс. рублей)  78,3% |
| Граждане, подлежащие переселению с территории комплекса «Байконур» | 483 ГЖС  (1 293 227,1 тыс. рублей)  95,2% |
| Молодые ученые | 101 ГЖС  (242 501,5 тыс. рублей)  71,2% |
| **ВСЕГО** | **3 801 ГЖС**  **(10 397 996,5 тыс. рублей)**  **69,4%** |

С использованием сертификатов приобретено 231,1 тыс. кв. метров жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости.

В рамках категорий граждан – участников Государственной программы, в отношении которых применяется механизм государственных жилищных сертификатов, плановые значения целевых показателей ведомственной целевой программы достигнуты по всем семи (100%) категориям граждан (табл.2.5):

Таблица № 2.5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование категории** | **План**  **Факт** | **Примечание** |
| военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 440  445 |  |
| граждане, пострадавшие в результате радиационных аварий и катастроф, участники ликвидации последствий таких аварий и приравненные к ним лица | 850  871 |  |
| граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами | 400  434 |  |
| граждане, выезжающие из [районов](garantF1://78834.1000) Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 1800  1801 |  |
| граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований | 180  186 |  |
| граждане, подлежащие переселению с территории комплекса "Байконур" | 500  501 |  |
| Молодые ученые | 110  111 |  |

**2.1.2. Результаты совершенствования (корректировки) в 2021 году нормативно-правового поля, регулирующего порядок и условия реализации механизма государственных жилищных сертификатов**

В 2021 году изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 г. № 153 «Об утверждении Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», регламентирующее порядок и условия выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов, не вносились.

При этом Минстроем России был разработан проект нормативно-правового акта Правительства Российской Федерации, который предусматривал мероприятия по переориентации механизма государственных жилищных сертификатов на первичный рынок жилья. Учитывая наличие неурегулированных замечаний с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти (Минфин России, Минюст России) разработанный проект постановления был возвращен Аппаратом Правительства Российской Федерации в Минстрой России на доработку.

**2.1.3. Предложения по повышению эффективности механизма государственных жилищных сертификатов в рамках подпрограммы**

Предложения по повышению эффективности механизма государственных жилищных сертификатов можно разделить на три класса:

1.Предложения по увеличению объемов бюджетного финансирования мероприятий по предоставлению государственных жилищных сертификатов.

3.Предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы, регламентирующей вопросы оказания государственной финансовой поддержки гражданам в приобретении жилых помещений с использованием государственных жилищных сертификатов.

**2.1.3.1. Предложения по увеличению объемов бюджетного финансирования мероприятий по предоставлению государственных жилищных сертификатов**

Исходя из существующих темпов финансирования исполнения федеральных жилищных обязательств в рамках реализации Государственной программы, в ближайшей перспективе можно будет рассчитывать на решение жилищной проблемы в полном объеме только по категориям «Вынужденные переселенцы», «Граждане – участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавшие в результате этих аварий, и приравненные к ним лица» (табл. 2.6).

Таблица № 2.6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование категории граждан, перед которой имеются федеральные жилищные обязательства | Уровень реализации потребности в сертификатах в рамках Графика 2021 года\* |
|  | Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 0,69% |
|  | Участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавшие в результате этих аварий, и приравненные к ним лица | **86,9%** |
|  | Граждане, признанные установленным порядком вынужденными переселенцами | **84,0%** |
|  | Граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 3,92% |
|  | Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в состав закрытых административно-территориальных образований | 8,64% |
|  | Граждане, подлежащие переселению с комплекса «Байконур» | 81,0% |

<\*> - оценивается процент удовлетворения от заявленной на плановый год потребности в ГЖС для граждан, изъявивших желание получить ГЖС в плановом 2021 году.

Низкие темпы финансирования Государственной программы в отношении других категорий граждан не позволяют рассчитывать на улучшение ситуации с удовлетворением их потребности в сертификатах даже в средней перспективе (до 2030 года – срока окончания действия Государственной программы). В отношении остальных категорий граждан ситуация складывается намного сложнее (табл.2.7):

Таблица № 2.7

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование категории граждан, перед которой имеются федеральные жилищные обязательства | Количество граждан, претендующих на получение ГЖС на 01.01.2021, семей | Выпуск ГЖС в рамках Графика 2021 года,  шт. | Планируемый срок обеспечения ГЖС  (исходя из 2020 года) |
| 1. | Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 69 354 | 476 | **145,7 лет** |
| 2. | Граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 176 623 | 1 875 | **94,2 года** |
| 3. | Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в состав закрытых административно-территориальных образований | 15 435 | 206 | **74,9 года** |

Особенно актуальной проблема недостаточного финансирования мероприятий по предоставлению государственных жилищных сертификатов является для категории граждан, подлежащих переселению из закрытых административно-территориальных образований (далее – ЗАТО), а также для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, для которых институт ГЖС является единственным и безальтернативным способом решения жилищной проблемы при участии государства.

Для военнослужащих и сотрудников правоохранительной системы наряду с институтом государственных жилищных сертификатов законодательством предусмотрены другие альтернативные механизмы жилищного обеспечения, которые финансируются за счет средств федерального бюджета.

При этом следует учитывать, что ЗАТО, имеющие отдельный правовой статус, в большинстве своем находятся в районах с развитой транспортной, социальной и экономической инфраструктурой. Граждане, проживающие в ЗАТО, обеспеченные жильем для постоянного проживания, имеют более лучшие социально-бытовые условия проживания по сравнению с «северянами», большинство из которых проживают в районах с суровыми климатическими условиями и плоха развитой инфраструктурой.

Ситуация осложняется также тем, что в условиях отсутствия возможности строительства нового жилья на территории ЗАТО институт государственных жилищных сертификатов является также практически безальтернативным способом формирования жилищного фонда для обеспечения жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан.

Данная проблема имеет особую актуальность для ЗАТО Минобороны России, на территории которых дислоцированы ключевые подразделения морской составляющей стратегических ядерных сил Российской Федерации, ежегодная модернизация которых сопровождается притоком молодых специалистов и кадровых военных для укомплектования частей и подразделений Ракетных войск стратегического назначения и Военно-Морского флота. При этом главная проблема, с которой сталкивается Минобороны России – решение жилищной проблемы по месту службы.

***ВАЖНО:*** *Увеличение объемов финансирования мероприятий по предоставлению сертификатов гражданам, подлежащим переселению из ЗАТО, позволит не только снизить социальную напряженность среди военных пенсионеров, повысив уровень доверия к федеральным и региональным властям, но и сформировать достаточный служебный жилой фонд для размещения военнослужащих Минобороны России. Следует отметить, что все ЗАТО, относящиеся к ведению Минобороны России, связаны с деятельностью основных элементов ракетно-ядерного щита Российской Федерации (соединения и органы военного управления РВСН; базы атомных подводных крейсеров стратегического назначения). В данном случае решение задача по формированию служебного жилого фонда на территории ЗАТО для размещения военнослужащих и членов их семей является одним из важных элементов укрепления обороноспособности Российской Федерации. Особенно актуально задача формирования служебного жилого фонда стоит в ЗАТО, находящихся на территории Мурманской области (базы Северного флота ВМФ России: Александровск, Видяево, Росляково, Островной, Североморск, Росляково).*

Мероприятия по переселению граждан с комплекса «Байконур» продлеваются на неопределенный срок. Указом Президента Российской Федерации от 24 ноября 2021 г. № 673 «О внесении изменений в Положение о порядке предоставления социальных выплат отдельным категориям граждан Российской Федерации, подлежащих переселению с территории комплекса «Байконур», для приобретения жилых помещений на территории Российской Федерации, утвержденное Указом Президента Российской Федерации от 18 мая 2018 г. № 219» скорректирован перечень категорий граждан, которые могут претендовать на получение государственных жилищных сертификатов для переселения с комплекса Байконур на территорию Российской Федерации.

В рамках предыдущей редакции Указа Президента Российской Федерации от 18 мая 2018 г. № 219 планировалось завершить мероприятия по обеспечению жильем граждан, состоящих при Администрации   
г. Байконур на учете нуждающихся в переселении на территорию Российской Федерации в 2023 году.

Однако, в рамках принятых изменений созданы условия для значительного увеличения потребности в средствах федерального бюджета, необходимых для решения задачи переселения граждан, проживающих на территории комплекса «Байконур».

***ВАЖНО:*** *Учитывая значительный рост потребности в сертификатах для переселения граждан с комплекса «Байконур», целесообразно в целях оптимального планирования бюджетных расходов, выделяемых для финансирования мероприятий Государственной программы, оперативно провести инвентаризацию очереди граждан, проживающих на комплексе «Байконур» и претендующих на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета в рамках мероприятий, предусмотренных Указом Президента Российской Федерации от 18 мая 2018 г. № 219.*

**2.1.3.2. Применение консолидированного подхода к реализации мероприятий по переселению граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей**

По состоянию на 01.01.2021 на учете граждан, имеющих право на получение жилищной субсидии для переселения из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, в Российской Федерации состоит около 176,6 тыс. семей. Для решения в полном объеме их жилищной проблемы потребуется более 550,0 млрд. рублей. Такой объем федеральных жилищных обязательств по субъективным причинам является в ближайшей перспективе неподъемным для российского государства. При этом отсутствие каких-либо положительных перспектив в решении вопроса увеличения объема бюджетного финансирования способствует еще большему росту социальной напряженности среди ветеранов Отечественного Севера, оказавшихся на Крайнем Севере не по своей воле и при этом принимавших непосредственное участие в становлении отечественной промышленности, особенно отраслей, связанных с добычей и переработкой полезных ископаемых.

Для ускорения решения жилищной проблемы данной категории граждан целесообразно в рамках Государственной программы реализовать отдельное мероприятие по предоставлению социальных выплат на приобретение жилых помещений гражданам с привлечением финансовых средств хозяйствующих субъектов, ведущих свою деятельность в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, а также средства бюджетов субъектов Российской Федерации с софинансированием данного мероприятия из федерального бюджета бюджету субъекта Российской Федерации.

***ВАЖНО:*** *Аналогичный механизм жилищного обеспечения граждан уже был успешно реализован в рамках Соглашения о взаимодействии и сотрудничестве между Министерством регионального развития Российской Федерации, правительством Красноярского края, муниципальным образованием город Норильск и открытым акционерным обществом «Горно-металлургическая компания «Норильский никель» в рамках мероприятия по переселению граждан, проживающих в гг. Норильске и Дудинке, и модернизации коммунальной инфраструктуры г. Норильска (в составе федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы) (далее – Соглашение). В рамках указанного Соглашения в районы с более благоприятными климатическими условиями было переселено около 8,0 тыс. граждан, проживающих в г. Норильске и муниципальном образовании Дудинка.*

Данная задача была частично решена в 2021 году. В результате проведенной Минстроем России работы с заинтересованными субъектами Российской Федерации в структуру Государственной программы, начиная с 1 января 2022 года внесено отдельное мероприятие, в рамках которого будет решаться задача по переселению в районы с более благоприятными климатическими условиями граждан, проживающих в городах Норильск и Дудинка Красноярского края (постановление Правительство Российской Федерации от 16 декабря 2021 г. № 2328 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»). Для этих целей на 2022 год будет сформирован консолидированный бюджет в объеме 1,2 млрд. рублей, в который войдут средства федерального бюджета, бюджета Красноярского края и средства ГМК «Норильский никель».

**2.1.3.3. Уточнение порядка и условий реализации государственных жилищных сертификатов.**

Согласно данным о реализации сертификатов, представленным кредитными организациями, уполномоченными осуществлять финансовые операции с социальными выплатами (далее – уполномоченные банки), основная доля сделок по приобретению жилых помещений в рамках ведомственной целевой программы приходится на вторичный рынок жилья, который в большинстве случаев имеет низкие потребительские характеристики и качество. Приоритетная ориентация сертификатов на вторичный рынок имеет существенные недостатки:

1.Массовое приобретение жилья на вторичном рынке, как правило, приводит к разогреву данного сегмента рынка жилья, и, в результате, к росту цен на жилые помещения.

2.Имеют место случаи, когда жилые помещения приобретаются у близких родственников, при этом фактическая цель предоставляемой посредством сертификата социальной выплаты не достигается, граждане на практике не улучшают свои жилищные условия и в дальнейшем становятся на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях на общих основаниях.

3.Имеют место случаи, когда жилые помещения приобретаются в жилых домах, которые признаны установленным порядком аварийными и включены в региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда, предусмотренную статьей 16 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185-ФЗ). В результате государство вынуждено дважды нести финансовые расходы на решение их жилищной проблемы: сначала – в рамках механизма государственных жилищных сертификатов, затем – в рамках программы по переселению из аварийного жилья.

Данные недостатки отрицательно сказываются на эффективности ведомственной целевой программы, в связи с чем целесообразно изменить концепцию применения института государственных жилищных сертификатов, усовершенствовав механизм приобретения жилых помещений на вторичном рынке недвижимости:

1.Запретить приобретение жилых помещений в многоквартирных жилых домах, включенных в перечень домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации (указанный перечень жилых домов содержится в региональной адресной программе по переселению граждан из аварийного жилого фонда, предусмотренную статьей 16 Закона № 185-ФЗ).

2.Запретить приобретение жилых помещений у близких родственников (супруга (супруги), дедушки (бабушки), внуков, родителей (в том числе усыновителей), детей (в том числе усыновленных), полнородных и неполнородных братьев и сестер).

**2.1.3.4. Необходимо повысить эффективность механизма распределения средств социальных выплат, предоставляемых в рамках категории «Военнослужащие (сотрудники органов внутренних дел), подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица».**

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 декабря 2020 г. № 2158 «О внесении изменений в Правила выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» пересмотрен пакет документов, который должны предоставлять федеральные органы исполнительной власти, участвующие в Государственной программе, для распределения средств социальных выплат, выделяемых на планируемый год силовым ведомствам.

В частности, вместо исходных данных о потребности в сертификатах, представляющих собой количественные показатели, которые предусматривались старой редакцией Правил, силовым ведомствам было предписано представлять до 15 сентября года, предшествующего планируемому, выписки из сводных списков граждан, изъявивших желание получить сертификат в плановом году.

Введение нового формата исходных данных, необходимых для проведения расчетов по распределению средств федерального бюджета, выделяемых на реализации мероприятий Государственной программы в отношении категории «Военнослужащие (сотрудники органов внутренних дел), подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица» позволят повысить уровень достоверности представляемых силовыми ведомствами сведений.

Данные выводы могут быть сделаны по результатам представления исходных данных, требуемых для распределения средств, в 2020 и 2021 годах соответственно (табл. 2.8):

Таблица № 2.8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Федеральный орган**  **исполнительной власти** | **Граждане, подтвердившие участие в Государственной программе**  **(кол-во семей)** | | **Результаты сравнения** |
| **в 2021 году** | **в 2022 году** |
| **Минобороны России** | 10 580 | 2 740 | – 74,7% |
| **МВД России** | 11 000 | 400 | – 96,4% |
| **ФСБ России** | 44 | 33 | – 25,0% |
| **МЧС России** | 9 638 | 102 | – 98,9% |
| **ФСИН России** | 37 755 | 36 371 | – 3,7% |
| **ФСО России** | 82 | 54 | – 34,1% |
| **ГУСП** | 245 | 139 | – 43,3% |
| **Росгвардия** | 10 | 8 | – 20,0% |
| **ВСЕГО** | **69 354** | **39 847** | **– 42,5%** |

Анализ указанных сведений показал, что 87,5% силовых ведомств, участвующих в реализации Государственной программы, искусственно завышали свою потребность в сертификатах для увольняемых (уволенных) с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц. Уровень превышения достоверных данных составлял около 40% от заявляемого количества граждан, изъявивших желание получить сертификат в планируемом году.

Только одно ведомство (ФСИН России) давало достоверную информацию о количестве граждан, написавших заявление о желании получить государственный жилищный сертификат в планируемом году.

**2.2. Итоги реализации в 2021 году мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан с использованием механизма межбюджетных трансфертов**

Обеспечение жильем отдельных категорий граждан – участников ведомственной целевой программы осуществлялось за счет средств федерального бюджета:

1.Путем перечисления региональным бюджетам из федерального бюджета целевых субвенций на осуществление органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (исполнение федеральных жилищных обязательств) (табл. 2.9):

Таблица № 2.9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **2021 год** | |
| **План** | **Факт** |
| **В рамках осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (за счет субвенций, перечисленных из федерального бюджета региональным бюджетам)** | | | |
| отдельные категории граждан, установленные [Федеральным законом](garantF1://10003548.0) «О ветеранах» и [Указом](garantF1://12060258.0) Президента Российской Федерации от 7 мая 2008 г. № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов» | тыс.  семей | 0,630 | 0,603  (95,7%) |
| отдельные категории граждан, установленные [Федеральным законом](garantF1://10003548.0) «О ветеранах» | тыс.  семей | 1,800 | 1,763  (97,4%) |
| отдельные категории граждан, установленные [Федеральным законом](garantF1://10064504.0) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» | тыс.  семей | 1,740 | 1,933  (111%) |
| граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, принятые до 1 января 2005 года на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в органах местного самоуправления | тыс.  семей | - | 0,008 |
| граждане отдельных категорий, установленных [Указом](garantF1://71803870.0) Президента Российской Федерации  от 22 марта 2018 г. № 116 «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым и г. Севастополя» | тыс.  семей | 0,060 | 0,077  (128%) |

2.Путем перечисления региональным бюджетам субсидий из федерального бюджета (табл. 2.10):

Таблица № 2.10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **2021 год** | |
| **План** | **Факт** |
| **за счет средств субсидий, предоставляемых региональным бюджетам из федерального бюджета** | | | |
| граждане, переселяемые из жилых помещений, расположенных в зоне Байкало-Амурской магистрали, признанных непригодными для проживания | тыс.  семей | 0,190 | 0,234  (123%) |
| граждане, переселяемые из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока | тыс.  семей | 0,030 | 0,034  (113%) |
| молодые семьи | тыс.  семей | 14,180 | 14,421  (102%) |
| граждане, переселяемые из оползневой зоны Чеченской Республики | тыс.  семей | 0,030 | 0,032  (107%) |

Рассмотрим отдельно итоги реализации мероприятий по обеспечению жильем указанных выше категорий граждан – участников ведомственной целевой программы

**2.2.1. Обеспечение жильем молодых семей**

В 2020 году для оказания государственной финансовой поддержки   
в приобретении жилых помещений молодым семьям в рамках ведомственной целевой программы региональным бюджетам из федерального бюджета предоставлена субсидия в объеме 4 533,2 млн. рублей. Объем консолидированного бюджета мероприятий по обеспечению жильем молодых семей (с учетом средств регионального и муниципального бюджетов) составил 12 951,2 млн. рублей. В рамках указанных средств социальные выплаты на приобретение жилых помещений получили   
14,4 тыс. молодых семей (табл. 2.11):

Таблица № 2.11

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Средства федерального бюджета, предусмотренные федерльным законом о федеральном бюджете на 2020 год и плановый период | 5 180 876,40 тыс. руб. (субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации) | |
| Финансирование, предусмотренное НПА | федеральный | 4 533 208,4 тыс. руб. |
| региональный | 5 589 836,5 тыс. руб. |
| местный | 2 828 163,8 тыс. руб. |
| **Всего (консолидированный):** | **12 951 208,7 тыс. руб.** |
| Перечислено на счет временного распоряжения получателей средств бюджета Российской Федерации | федеральный | 4 270 919,4 тыс. руб. |
| региональный | 5 337 951,1 тыс. руб. |
| местный | 2 521 901,8 тыс. руб. |
| **Всего (консолидированный):** | **12 130 772,3 тыс. руб.** |
| Фактическое освоение | федеральный | 4 376 661,9 тыс. руб. |
| региональный | 5 457 367,2 тыс. руб. |
| местный | 2 757 955,1 тыс. руб. |
| **Всего (консолидированный):** | **12 591 984,2 тыс. руб.** |
| Общее количество молодых семей в списке претендентов на получение социальных выплат, предусмотренных Соглашением | **Всего:** | **14 321** |
| в т.ч. многодетных семей | 5 894 |
| Общее количество молодых семей, которым выданы свидетельства | **Всего:** | **14 421** |
| в т.ч. многодетных семей | 5 812 |
| Количество оплаченных свидетельств, в том числе: | по ипотеке | 7 942 |
| без ипотеки | 4 539 |
| на ИЖС | 940 |
| другое | 621 |
| **Всего:** | **14 042** |

Плановое значение целевого показателя по итогам 2021 года было превышено на 2,0%.

Объем государственной жилищной поддержки молодых семей по итогам 2021 года оказался на 10,2% меньше аналогичного показателя, достигнутый в 2020 году поддержки (16 066 семей).

***ВАЖНО:*** *Отрицательная динамика жилищного обеспечения молодых семей по сравнению с 2020 годом связана с уменьшением объема консолидированного бюджета, используемого для оказания государственной поддержки в улучшении жилищных условий данной категории граждан (на 907,3 млн. рублей), а также превышения фактических показателей средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений по субъектам Российской Федерации по отношению к аналогичным значениям, спрогнозированным в рамках бюджетного планирования 2021 года (осуществлялось в августе – октябре 2020 года).*

Всего с момента начала реализации мероприятий по предоставлению социальных выплат молодым семьям смогли улучшить свои жилищные условия более 343,0 тыс. семей данной категории. Объем государственной поддержки составил более 66,0 млрд рублей; еще 146,4 млрд. рублей привлечено на условиях софинансирования из бюджетов субъектов Российской федерации.

В 2020 году Минстрой России инициировал изменения в Правила предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050, направленные на повышение эффективности оказания государственной финансовой поддержки молодым семьям в решении их жилищной проблемы.

Соответствующий проект постановления согласован с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и направлен в Аппарат Правительства Российской Федерации.

Проект нормативно-правового акта предусматривает совершенствование Правил предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования в целях повышения эффективности и доступности реализации мероприятия для молодых семей, в том числе:

сокращение сроков рассмотрения органами местного самоуправления документов, предоставляемых молодыми семьями для участия в мероприятии, получения свидетельства о праве на получение социальной выплаты и для оплаты приобретаемого жилья;

утверждение списков участников мероприятия и списков молодых семей – претендентов на получение социальных выплат в планируемом году высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации с целью повышения ответственности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации при утверждении указанных списков;

возможность установления субъектом Российской Федерации квоты для семей, не имеющим право на получение социальной выплаты в первую очередь, до 30% средств по отдельно взятым муниципальным образованиям;

установление даты (не позднее 1 марта года предоставления субсидии на реализацию мероприятия) выдачи молодым семьям свидетельств о праве на получение социальных выплат.

Несмотря на активное участие Минстроя России в совершенствовании нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок и условия оказания государственной финансовой поддержки в улучшении жилищных условий молодых семей, по-прежнему остаются не решенными отдельные вопросы, инициированные уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленные на повышение эффективности данной социально значимой категории граждан:

1.Уточнение оснований для исключения молодой семьи из участников мероприятия (утрата нуждаемости в жилых помещений (определенной в соответствии с пунктом 7 Правил); достижение одного из супругов либо родителя в неполной семье возраста 36 лет (при условии, что органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не принято решение о включении молодой семьи в список претендентов на получение социальной выплаты в планируемом году); изменение места жительства).

2.Корректировка методики определения размера общей площади жилого помещения в случае реализации членами молодой семьи права на улучшение жилищных условий с использованием социальной выплаты или иной формы государственной поддержки за счет средств федерального бюджета (за исключением средств (части средств) материнского (семейного) капитала, а также мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам, предусмотренных Федеральным законом «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния».

**2.2.3.Расселение граждан из ветхого и аварийного жилья в зоне Байкало-Амурской магистрали**

В 2021 году для оказания государственной финансовой поддержки   
в приобретении жилых помещений гражданам, проживающим в ветхом и аварийном жилье в зоне Байкало-Амурской магистрали региональным бюджетам Амурской и Иркутской областей, Республики Бурятия, Забайкальского края из федерального бюджета предоставлена субсидия в объеме 535,1 млн. рублей. Объем консолидированного бюджета мероприятий по обеспечению жильем молодых семей (с учетом средств регионального и муниципального бюджетов) составил 596,4 млн. рублей. В рамках указанных средств социальные выплаты на приобретение жилых помещений получили   
234 семьи (табл. 2.12):

Таблица № 2.12

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Средства федерального бюджета, предусмотренные федерльным законом о федеральном бюджете на 2020 год и плановый период | 535 095,0 тыс. руб. (субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации) | |
| Финансирование, предусмотренное НПА | Федеральный (субсидия) | 535 095,0 тыс. руб. |
| региональный | 53 813,5 тыс. руб. |
| местный | 7 535,8 тыс. руб. |
| **Всего:** | **596 444,3 тыс. руб.** |
| Фактическое освоение | федеральный | 531 365,1 тыс. руб. |
| областной | 7 420,9 тыс. руб. |
| местный | 9 950,10 тыс. руб. |
| **Всего:** | **592 009,9 тыс. руб.** |
| Общее количество семей, которым выданы свидетельства | Всего: | 234 |

Плановое значение целевого показателя по итогам 2021 года перевыполнено на 23,2%.

Итоговые показатели результативности превысили планируемые значения во всех регионах России – участниках программы переселения:

Результаты реализации в 2021 году мероприятий по расселению жителей окрестностей Байкало-Амурской магистрали (БАМ), проживающих в аварийном и непригодном для проживания жилье, по сравнению с 2020 годом (287 семей) оказались хуже.

***ВАЖНО:*** *Отрицательная динамика жилищного обеспечения молодых семей по сравнению с 2020 годом связана с уменьшением объема консолидированного бюджета, используемого для оказания государственной поддержки в улучшении жилищных условий данной категории граждан (на 97,4 млн. рублей), а также превышения фактических показателей средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений по субъектам Российской Федерации по отношению к аналогичным значениям, спрогнозированным в рамках бюджетного планирования 2021 года (осуществлялось в августе – октябре 2020 года).*

**2.2.4. Мероприятия по переселению граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока**

В 2021 году для оказания государственной финансовой поддержки   
в приобретении жилых помещений гражданам, переселяемым из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, региональным бюджетам из федерального бюджета предоставлена субсидия в объеме 82,6 млн. рублей. Объем консолидированного бюджета мероприятий по обеспечению жильем молодых семей (с учетом средств регионального и муниципального бюджетов) составил 99,3 млн. рублей. В рамках указанных средств социальные выплаты на приобретение жилых помещений получили   
34 семьи (табл. 2.13):

Таблица № 2.13

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Средства федерального бюджета, предусмотренные в 2021 году | 594 550,00 тыс. руб. (субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации) | |
| Финансирование, предусмотренное НПА | Федеральный (субсидия) | 82 587,0 тыс. руб. |
| региональный | 15 816,5 тыс. руб. |
| местный | 909,9 тыс. руб. |
| **Всего:** | **99 313,4 тыс. руб.** |
| Фактическое освоение | федеральный | 82 587,0 тыс. руб. |
| региональный | 15 816,5 тыс. руб. |
| местный | 909,9 тыс. руб. |
| **Всего:** | **99 313,4 тыс. руб.** |
| Общее количество семей, которым выданы свидетельства | **Всего:** | **34** |

Плановое значение целевого показателя по итогам 2021 года выполнено. При этом следует учитывать, что уровень достоверности указанных результатов носит априорный характер. Параметры бюджетного финансирования рассматриваемого мероприятия Государственной программы корректировались в 2021 году в меньшую сторону из-за сокращения потребности в обеспечении жильем рассматриваемой категории граждан (например, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра вообще отказался от средств федерального бюджета, выделенных на реализацию мероприятия, в результате значительные средства федерального бюджета были переданы в Резервный фонд Правительства Российской Федерации).

Основной причиной низкой эффективности реализации мероприятий по-прежнему является отсутствие четкого нормативно-правового поля, регулирующего порядок и условия данной программы переселения, и, прежде всего, самого понятия «балок» (жилое помещение, созданное в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, непригодное для постоянного проживания).

Для решения указанных проблемных вопросов требуются оперативные меры нормативно-правового регулирования.

**2.2.5. Софинансированию расходных обязательств субъектов Российской Федерации на компенсацию отдельным категориям граждан оплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

В 2021 году в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации на компенсацию отдельным категориям граждан оплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном домев рамках ведомственной целевой программы региональным бюджетам из федерального бюджета согласно заключенным с уполномоченными региональными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации соглашениями перечислены субсидии в объеме 817,1 млн. рублей (в соответствии с первоначальным планом финансирования – 824,6 млн. рублей). Объем софинансирования из региональных бюджетов составил 1 652,5 млн. рублей (в соответствии с первоначальным планом софинансирования – 1 698,4 млн. руб.) (табл. 2.14):

Таблица № 2.14

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Средства федерального бюджета, предусмотренные на 2021 год** | **2 160 536,55 тыс. руб. (субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации)** | |
| Финансирование, предусмотренное по соглашению | **Всего:** | **2 160 536,55 тыс. руб.** |
| федеральный (первоначальный) | 824 617,1 тыс. руб. |
| федеральный (уточненный) | 817 102,3 тыс. руб. |
| за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации | 1 698 381,7 тыс. руб. |
| Фактическое освоение | **Всего:** | **2 464 186,7 тыс. руб.** |
| федеральный | 811 694,6 тыс. руб. |
| за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации | 1 652 492,0 тыс. руб. |
| местный | 0 |

Плановое значение целевого показателя по итогам 2021 года выполнено.

**2.2.6. Ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица**

В отличие от 2020 года согласно принятому Федеральному закону «О федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» финансирование мероприятий по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц (в рамках мероприятий, предусмотренных Указом Президента Российской Федерации   
от 8 мая 2008 г. № 714 «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 – 1945 годов» (далее – Указ № 714)) было запланировано на 2021 год изначально.

По состоянию на 1 января 2021 года на муниципальном учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состояло 248 ветеранов   
и инвалидов Великой Отечественной войны, а также членов семей умерших (погибших) ветеранов Великой Отечественной войны, которые претендовали на обеспечение жильем в рамках мероприятий Указа № 714. Согласно Федеральному закону «О федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» в 2021 году для решения их жилищной проблемы предусмотрено 1 237 429,6 тыс. рублей.

Ежемесячный прирост нуждающихся в обеспечении жильем за счет средств федерального бюджета по данной категории граждан в 2021 году составил до 60 граждан. Значительный объем субвенций, перешедший на 2021 год с 2020 года, которые выделялись для решения жилищной проблемы ветеранов Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц из Резервного фонда Правительства Российской Федерации (в соответствии   
с распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.10.2020   
№ 2613-р (1 046,6 млн. рублей)).

Учитывая данные факторы, не смотря на тот факт, что фактические показатели средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений по субъектам Российской Федерации превысили аналогичным значения, спрогнозированные в рамках бюджетного планирования 2021 года (осуществлялось в августе – октябре 2020 года), в 2021 году образовался излишек средств федерального бюджета, которые в результате не освоения могли быть сданы в федеральный бюджет.

В целях повышения эффективности освоения средств федерального бюджета, выделенных на реализацию Государственной программы, Минстроем России были оперативно приняты меры по передаче в Резервный фонд Правительства Российской Федерации части средств субвенций, которые прогнозировалось не освоить в 2021 году в рамках реализации мероприятий Указа № 714 (109 146,3 тыс. рублей).

В результате распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2021 г. № 2579-р утверждены необходимые изменения в распределение субвенций на осуществление указанных мероприятий Государственной программы.

В результате фактический объем средств субвенций, доведенных в 2021 году из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации, для осуществления переданных полномочий Российской Федерации по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц составил 1 128 283,3 тыс. рублей.

В рамках указанных средств, а также остатков средств субвенций, перешедших с 2020 года, в 2021 году смогли решить свою жилищную проблему 603 граждан рассматриваемой категории, в том числе:

инвалиды Великой Отечественной войны – 17 очередников;

участники Великой Отечественной войны, в том числе военнослужащие, проходившие военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 года по 3 сентября 1945 года не менее шести месяцев, военнослужащие, награжденные орденами или медалями СССР за службу в указанный период – 54 очередника;

лица, работавшие в период Великой Отечественной войны на объектах противовоздушной обороны, местной противовоздушной обороны, строительстве оборонительных сооружений, военно-морских баз, аэродромов и других военных объектов в пределах тыловых границ действующих фронтов, операционных зон действующих флотов, на прифронтовых участках железных и автомобильных дорог, а также члены экипажей судов транспортного флота, интернированных в начале Великой Отечественной войны в портах других государств – 2 очередника;

лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», и лица, награжденные знаком «Житель осажденного Севастополя» - 54 очередника;

члены семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны и участников Великой Отечественной войны, члены семей погибших в Великой Отечественной войне лиц из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также члены семей погибших работников госпиталей и больниц города Ленинграда – 476 очередника. Плановое значение целевого показателя по итогам 2020 года не выполнено (отставание на 4,7%).

Опыт реализации мероприятий по обеспечению жильем ветеранов Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц в 2020 году выявил необходимость корректировки действующей нормативной правовой базы, регламентирующей вопросы жилищного обеспечения данной социально значимой категории граждан.

Федеральным законом «О ветеранах» (в редакции, действовавшей до 1 января 2005 года) отдельным категориям были установлены права   
и льготы по первоочередному (внеочередному) бесплатному предоставлению жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Учитывая, что согласно действующей редакции Федерального закона «О ветеранах» обеспечение жилыми помещениями предусмотрено за счет средств федерального бюджета, решение жилищной проблемы ветеранов   
в соответствии с законодательством, действовавшим до 1 января 2005 года, за счет предоставления жилых помещений из муниципального жилищного фонда, в ряде случаев трактуется как факт, что они не реализовали свое право на получение меры социальной поддержки в форме обеспечения жилым помещением за счет средств федерального бюджета. В результате в ряде субъектов Российской Федерации имеет место двойное обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц. При этом судебная практика в данном вопросе, учитывая отсутствие конкретных законодательных норм прямого толкования, трактуется в пользу граждан.

Необходимо на законодательном уровне исключить указанную выше неопределенность, установив в подпункте 3 пункта 1 статьи 13 Федерального закона «О ветеранах» нормы, регламентирующие, что социальная поддержка ветеранов по предоставлению жилых помещений в соответствии с указанным Федеральным законом оказывается один раз.

Принятие соответствующих законодательных инициатив позволит достичь цели Государственной программы по повышению доступности жилья для граждан и выполнить в ближайшей перспективе, требования пункта 1 Указа № 714.

**2.2.7. Ветераны и инвалиды боевых действий и приравненные к ним лица**

В соответствии с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» для осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по обеспечению жильем ветеранов боевых действий (в порядке, установленном статьей 23.2 Федерального закона от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах») в региональные бюджеты из федерального бюджеты были перечислены целевые субвенции в объеме 1 603,2 млн. рублей.

В рамках указанных средств решена жилищная проблема 1763 ветеранов боевых действий и приравненных к ним лиц:

инвалидов боевых действий, а также военнослужащих и лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, войск национальной гвардии, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, органов принудительного исполнения Российской Федерации, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей) – 50 очередников;

ветеранов боевых действий – 1643 очередника;

членов семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий, членов семей военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, войск национальной гвардии, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, органов принудительного исполнения Российской Федерации и органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), членов семей военнослужащих, погибших в плену, признанных в установленном порядке пропавшими без вести в районах боевых действий – 70 очередников.

Среди форм жилищного обеспечения преобладает механизм оказания государственной финансовой поддержки в улучшении жилищных условий путем предоставления единовременной денежной выплаты на приобретение (строительство) жилого помещения:

Плановое значение целевого показателя по итогам 2021 года не выполнено (отставание на 2,6%).

Основными причинами недостижения планового показателя являются:

1.Неполное освоение средств субвенций, выделенных из федерального бюджета региональным бюджетам (1 220,6 млн. рублей (76,1%)): основная причина – ветераны боевых действий отказываются от получения ЕДВ в связи с недостаточностью выделяемых средств для приобретения жилого помещения.

2.Превышение фактических показателей средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений по субъектам Российской Федерации по отношению к аналогичным значениям, спрогнозированным в рамках бюджетного планирования 2021 года (осуществлялось в августе – октябре 2020 года).

Опыт реализации мероприятий по обеспечению жильем ветеранов боевых действий и приравненных к ним лиц выявил необходимость оперативной корректировки действующей нормативной правовой базы, регламентирующей вопросы жилищного обеспечения данной социально значимой категории граждан:

**1.Целесообразно усовершенствовать механизм жилищного обеспечения ветеранов боевых действий, предоставив им право на получение социальных выплат на приобретение жилых помещений в рамках института государственных жилищных сертификатов.**

Оказание ветеранам боевых действий и приравненным к ним лицам государственной финансовой поддержки в приобретении жилья с использованием сертификатов позволит упростить механизмы доведения средств для решения жилищной проблемы указанных категорий граждан, а также повысить эффективность их освоения за счет исключения расходов, которые на сегодняшний день необходимы для организации осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных Российской Федерации полномочий по обеспечению жильем рассматриваемой категории граждан.

При этом на законодательном уровне необходимо предусмотреть возможность делегирования Правительству Российской Федерации полномочий определять порядок выпуска государственных жилищных сертификатов, что позволит осуществить оперативный переход на новый механизм жилищного обеспечения на базе уже существующего порядка выпуска сертификатов в отношении отдельных категорий граждан в рамках ведомственной целевой программы.

Механизм государственных жилищных сертификатов имеет уже двадцатилетний опыт реализации, хорошо зарекомендовал себя в отношении социально значимых категорий граждан.

**2.Следует рассмотреть вопрос об увеличении норматива общей площади жилого помещения, который применяется при расчетах размера ЕДВ, предоставляемых ветеранам боевых действий.**

В настоящий момент законодательством предусмотрено применение указанного показателя на уровне 18 кв. метров общей площади жилья. В результате во многих регионах России размер оказываемой государственной финансовой поддержки в обеспечении жильем (размер ЕДВ) значительно отличается в меньшую сторону от фактической конъюнктуры рынка недвижимости. При этом большинство ветеранов и инвалидов боевых действий относятся к наименее социально защищенным слоям населения и на обладают: высокой платежеспособностью.

Данные обстоятельства в совокупности приводят к тому, что большинство ветеранов боевых действий и приравненных к ним лиц на момент наступления их очереди на получение государственной финансовой поддержки просто отказываются от получения ЕДВ.

При этом следует учитывать, что решение вопроса об увеличении размера предоставляемых ветеранам боевых действий ЕДВ должно коррелироваться с эквивалентным увеличением расходов федерального бюджета на осуществления региональными органами государственной власти переданных полномочий Российской Федерации по обеспечению жильем данной категории граждан.

***ВАЖНО:*** *По состоянию на 1 января 2022 года на учете нуждающихся в жилых помещениях состоит 6 687 ветеранов   
и инвалидов боевых действий и приравненных к ним лиц, имеющих право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета (были приняты на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий   
до 1 января 2005 года). При сохранении текущих темпов жилищного обеспечения федеральные жилищные обязательства перед данной социально значимой категорией граждан будут закрыты в течении   
4 лет (2025 года включительно).*

**2.2.8. Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов**

В соответствии с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» для осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов (в порядке, установленном статьей 28.2 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации») в региональные бюджеты из федерального бюджеты были перечислены целевые субвенции в объеме 1 876,8 млн. рублей. В рамках указанных средств решена жилищная проблема 1 933 инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, в том числе по формам обеспечения:

Плановое значение целевого индикатора перевыполнено на 11%:

Опыт реализации мероприятий по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, выявил необходимость оперативной корректировки действующей нормативной правовой базы, регламентирующей вопросы жилищного обеспечения данной социально значимой категории граждан. Предложения по повышению эффективности механизмов жилищного обеспечения данной категории граждан идентичны блоку предложений, указанных в разделе 2.2.7 для категории «Инвалиды и ветераны боевых действий, и приравненные к ним лица».

По состоянию на 1 января 2022 года на учете нуждающихся в жилых помещениях состоит 23 862 инвалида и семьи, имеющей детей-инвалидов, имеющих право на обеспечение жильем за счет средств федерального бюджета (были приняты на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 года). При сохранении текущих темпов жилищного обеспечения федеральные жилищные обязательства перед данной социально значимой категорией граждан будут закрыты в течении   
13 лет (2034года включительно), что выходит за рамки действия Государственной программы.

***ВАЖНО:*** *В соответствии с пунктом 1 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 18 ноября 2020 г. № Пр-1904 предписано завершить мероприятия по обеспечению жильем инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства, к 1 января 2025 года.*

С учетом текущих параметров выделения субвенций из федерального бюджета для решения жилищной проблемы инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, до 1 января 2025 года федеральные жилищные обязательства будут исполнены только перед 14301 очередником данной категории (табл. 2.15):

Таблица № 2.15

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2022 год** | **2023 год** | **2024 год** | **Итого 2022-2024 годы** |
| Предусмотрено в соответствии с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов»,  тыс. рублей | 4 161 890 | 3 874 309,0 | 4 291 106,5 | **12 327 305,5** |
| Планируется обеспечить жильем\*  тыс. семей | 5 040 | 4 494 | 4 767 | **14 301** |

<\*> - с учетом среднего размера выплаты для решения жилищной проблемы одного очередника-инвалида в 2021 году (791,8 тыс. рублей) и коэффициентов-дефляторов на 2022 (104,3%), 2023 (104,4%), 2024 (104,4%) годы.

*ВАЖНО: Для выполнения поручения Президента Российской Федерации от 18.11.2020 № Пр-1904 потребуется пересмотреть в большую сторону параметры бюджетного финансирования Государственной программы в отношении категории инвалидов*

**2.2.9. Граждане, уволенные с военной службы из Вооруженных Сил Украины, постоянно проживающие на территориях Республики Крым и города Севастополя**

В 2021 году продолжилось осуществление органами государственной власти Республики Крым и города Севастополя переданных Российской Федерацией полномочий по обеспечению жильем граждан в соответствии   
с Указом Президента Российской Федерации от 22.03.2018 № 116   
«Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым   
и г. Севастополя» (далее – граждане, уволенные из Вооруженных Сил Украины; Указ № 116).

Согласно Федеральному закону «О федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» региональным бюджетам Республики Крым и города Севастополя в 2021 году для обеспечения жильем граждан, уволенных из Вооруженных Сил Украины, перечислены субвенции в размере 280 000,0 тыс. рублей.

в том числе:

г. Севастополь - 113 502,8 тыс. рублей;

Республика Крым - 166 497,2 тыс. рублей.

Указанные средства переведены на балансовый счет, открытый территориальному органу Федерального казначейства для учета средств, поступающих во временное распоряжение министерства строительства   
и архитектуры Республики Крым и департамента капитального строительства Правительства города Севастополя (далее – счета временного распоряжения).

В 2021 году обладателями свидетельств на предоставление единовременной денежной выплаты на приобретение жилых помещений стали 77 семей граждан, уволенных из Вооруженных Сил Украины (суммарный норматив общей площади – 3 767,5 кв.м). Объём использованных на эти цели средств субвенций составил 207 178,653 тыс. рублей, в том числе (табл. 2.16):

Таблица № 2.16

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование субъекта Российской Федерации | Количество семей, обеспеченных ЕДВ, семей | Суммарный норматив общей площади жилья, кв.м | Объем  использованных средств субвенций, тыс. рублей |
| город федерального значения Севастополь | 49 | 2 356,33 | 131 291,972 |
| Республика Крым | 28 | 1 411,20 | 75 886,681 |

Остаток средств субвенций на счетах временного распоряжения по состоянию на 1 января 2022 года составил 164 234,35 тыс. рублей, в том числе:

г. Севастополь – 47 750,536 тыс. рублей;

Республика Крым – 116 483,811 тыс. рублей.

Плановое значение целевого индикатора перевыполнено на 28%:

**2.2.10. Граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, принятые до 1 января 2005 года на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий**

В соответствии с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов» субвенции из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на осуществление переданных полномочий Российской Федерации об обеспечении жильем граждан, уволенных с военной службы (службы), и приравненных к ним лиц, принятых до 1 января 2005 года на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в органах местного самоуправления (далее – граждане, уволенные с военной службы), не выделялись.

Обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы, в 2021 году осуществлялась с использованием:

остатков жилого фонда, построенного (приобретенного) за счет средств субвенций, предоставленных из федерального бюджета региональным бюджетам до 2021 года;

остатков средств субвенций, отложенных на счетах временного распоряжения, открытых уполномоченным региональным органам исполнительной власти в федеральном казначействе, для реализации мероприятий по предоставлению гражданам, уволенным с военной службы.

По итогам 2021 года обеспечено жильём 8 семей граждан, уволенных с военной службы (общая площадь приобретенных (предоставленных) жилых помещений составила 429,0 кв.м). Объём использованных на эти цели средств субвенций составил 12 019,0 тыс. рублей.

Плановое значение целевого индикатора в связи с отсутствием финансирования из федерального бюджета на 2021 год не устанавливалось.

**2.2.11. Мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан**

Плановые значения целевых показателей достигнуты (перевыполнены) по всем отдельным категориям граждан (табл. 2.17):

**Таблица № 2.17**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование категории граждан | 2021 год,  тыс. семей | | Пояснения по отклонению фактического значения показателя от планового | Степень достижения |
| План | Факт |
| Прокуроры органов прокуратуры Российской Федерации | **0,02** | **0,18** | Значительное перевыполнение планового показателя связано с тем, что в отчетном периоде дополнительно выделены средства федерального бюджета в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 1398-р. | перевыполнено |
| сотрудники Следственного комитета Российской Федерации | **0,01** | **0,084** | Значительное перевыполнение планового показателя связано с тем, что в отчетном периоде дополнительно выделены средства федерального бюджета в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 1398-р. | перевыполнено |
| Отдельные категории граждан, обеспечение жильем которых осуществляет Управление делами Президента Российской Федерации | **0,02** | **0,026** |  | перевыполнено |
| Федеральные государственные гражданские служащие | **0,33** | **0,491** | Значительное перевыполнение планового показателя связано с увеличением в 2021 году финансирования за счет средств Резервного фонда Правительства Российской Федерации | перевыполнено |
| Граждане, переселяемые из оползневой зоны Чеченской Республики | **0,03** | **0,032** |  | перевыполнено |

**2.3. Оценка своевременности утверждения Минстроем России показателей стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья, используемых для расчета размера оказываемой государственной финансовой поддержки в приобретении жилых помещений**

К сожалению, 2021 год не стал исключением и продолжил практику несвоевременного выпуска Минстроем России ведомственных актов, регламентирующих показатели средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, а также значение норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации, которые применяются для расчета размера социальной выплаты (жилищной субсидии), предоставляемой посредством государственных жилищных сертификатов гражданам – участникам ведомственной целевой программы. Хронология выпуска специализированных ведомственных актов Минстроя России в 2021 году (с учетом времени, необходимого на регистрацию в Минюсте России, а также предусмотренных законодательством сроков вступления в силу ведомственных актов) выглядит следующим образом (табл.2.18):

Таблица № 2.18

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование  ведомственного акта Минстроя России | Регистрация в Минюсте России | Вступление в силу/  опоздание (+дней) |
| приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 г. № 852/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2021 года» | зарегистрирован в Минюсте России 28 декабря 2020 г. за № 61878 | 9 января 2021 года  /  + 9 дней |
| приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 февраля 2020 г. № 94/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2021 года» | зарегистрирован Минюстом России 19 марта 2021 г. за  № 62821 | 2 апреля 2021 года  /  + 2 дня |
| приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 июня 2020 г. № 358/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2021 года» | зарегистрировано в Минюсте России 29 июня 2021 г. за  № 64014 | 10 июля 2021 года  /  + 10 дней |
| приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 сентября 2020 г. № 699/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2021 года» | зарегистрирован Минюстом России 3 ноября 2021 г. за  № 65697 | 14 ноября 2021 года  /  + 1 месяц 14 дней |

***ВАЖНО:*** *По всем кварталам 2021 года имело место позднее принятие ценовых показателей. При этом, если по I - III кварталам 2021 года задержка была незначительная (от 2-х до 10-ти дней), то для IV квартала 2021 года имело место значительное отставание от плановых сроков – до 1,5 месяца. Позднее принятие ценовых нормативов отрицательно сказалось на реализации мероприятий Государственной программы, связанных с оказанием государственной финансовой поддержки гражданам в улучшении жилищных условий. Почти на 1,5 месяца были приостановлены мероприятия по жилищному обеспечению таких социально значимых категорий граждан как инвалиды и ветераны, молодые семьи, дети-сироты, переселенцы с зоны БАМа и «балков». Как показал 2021 год тенденция несвоевременного утверждения ценовых нормативов продолжает иметь место в рамках реализации Государственной программы.*

**2.4. Оценка эффективности проводимой Минстроем России политики в области ценообразования в строительной отрасли в 2021 году**

Проанализируем эффективность ценовой политики, проводимой Минстроем России при формировании показателей, которые использовались в 2021 году при расчете размера социальных выплат, предоставляемых категориям граждан, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства. В частности, проверим качественную составляющую упомянутых выше ведомственных актов Минстроя России:

1.В соответствии с приказом Минстроя России от 28 декабря 2020 г. №852/пр значение норматива стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на I полугодие 2021 года составило   
49 173 рубля за 1 кв. метр.

2.В соответствии с приказом Минстроя России от 7 июня 2021 г.   
№ 358/пр значение норматива стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения по Российской Федерации на II полугодие 2021 года составило   
55 720 рублей за 1 кв. метр.

Среднее значение норматива стоимости 1 кв.м общей площади по Российской Федерации в 2021 году составило 52 446,5 рублей за 1 кв. метр:

(49 173 рубля за 1 кв.м + 55 720 рублей за 1 кв.м) / 2 = 52 446,5 руб. за 1 кв.м.

В 2021 году фактический рост значения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации по сравнению с 2020 годом составил 7,84% (в данном случае учтено, что значение норматива стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения по Российской Федерации во II полугодии 2020 года составляло 48 634 рубля за 1 кв.м):

(52 446,5 – 48 634) / 48 634 \* 100% = 7,84%

Согласно официальным данным Росстата темпы инфляции в 2021 году составили 8,39%.

При этом средневзвешенная стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений, приобретенных с использованием государственных жилищных сертификатов в 2021 году (согласно данным, представленным ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя России) составила 53 196 рублей   
(+ 17,75% к 2020 году).

Рассмотрим указанные показатели в совокупности (табл.2.19)

Таблица №2.19

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование критериальных показателей** | **2019 год** |
| Прирост значения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации (согласно ведомственным актам Минстроя России) | + 7,84% |
| Планируемый прирост стоимостных показателей, согласно утвержденной Минэкономразвития России коэффициенту-дефлятору (раздел «Строительство») | + 3,9% |
| Годовой рост инфляции | + 8,39% |
| Прирост значения средневзвешенной стоимости 1 кв. метра жилья, приобретенного с помощью государственного жилищного сертификата | + 17,75% |

Анализ указанных выше показателей позволяет сделать вывод   
об эффективности проводимой Минстроем России политики в области ценообразования в строительной отрасли (прирост значения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации, утверждаемого ведомственными актами Минстроя России оказался не только ниже зафиксированного Росстатом годового уровня инфляции (на 6,6%), но и значительно не дотянул до показателей конъюнктуры первичного и вторичного рынков недвижимости (в 2,2 раза: на 55,6%)).

***ВАЖНО:*** *По сравнению с 2020 годом Минстрой России не эффективно отработал вопросы ценообразования в строительной отрасли. Значительные расхождения в параметрах фактической и прогнозируемой стоимости жилья отрицательно сказались на реализации механизмов государственной финансовой поддержки отдельных категорий граждан в улучшении их жилищных условий. В результате гражданами – получателями социальных выплат) субсидий на приобретение (строительство) жилых помещений пришлось привлекать значительный объем собственных (ипотечных) средств.*

В рамках сделок по приобретению жилья с использованием социальных выплат, предоставленных по сертификатам, дополнительно было привлечено около 1,8 млрд. рублей (около 13% от общего объема средств, использованных для приобретения жилья). По сравнению с 2019 годом уровень «софинансирования» механизма государственных жилищных сертификатов со стороны граждан – получателей ГЖС практически не изменился (табл. 2.20).

Таблица № 2.20

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **категории граждан** | **Суммарный размер**  **социальных выплат, выделенных по ГЖС и перечисленных в счет оплаты договоров на приобретение жилых помещений,**  **млн. рублей** | **В том числе привлечено гражданами собственных (заемных, ипотечных) средств, млн. рублей** |
| Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 1 320,9 | 216,0 |
| Участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавшие в результате этих аварий, и приравненные к ним лица | 2 089,7 | 243,4 |
| Граждане, признанные установленным порядком вынужденными переселенцами | 1 462,3 | 115,7 |
| Граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 3 615,9 | 956,2 |
| Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в состав закрытых административно-территориальных образований | 359,3 | 90,8 |
| Граждане, подлежащие переселению с комплекса «Байконур» | 1 293,2 | 508,1 |
| Молодые ученые | 242,5 | 328,2 |
| **ИТОГО:** | **10 383,8** | **2 458,4** |

***ВАЖНО:*** *Данная статистика лишний раз подтверждает выводы постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 5 апреля 2077 г. № 7-П, что государственный жилищный сертификат (социальная выплат на приобретение жилых помещений) является формой государственной финансовой поддержки гражданам, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства, в приобретении жилого помещения.*

Дополнительно к средствам, выделенным указанным выше категориям граждан в рамках механизма государственных жилищных сертификатов, получатели ГЖС привлекли почти 2,5 млрд. рублей собственных (заемных, ипотечных средств), что составляет около 23,7% от показателя суммарного выделения средств социальных выплат. Самыми «платежеспособными» оказались молодые ученые, у которых показатель средней доплаты применительно к одному сертификату составил почти 3 249,2 тыс. рублей. Данный показатель был легко прогнозируем, так как молодые ученые относятся к одной из самых кредитоспособных категорий граждан.

На втором месте находятся граждане, переселяемые с комплекса «Байконур»: показатель средней доплаты применительно к одному сертификату составил почти 1 052,0 тыс. рублей.

Остальные категории граждан традиционно показали невысокую платежеспособность (табл.2.21):

Таблица № 2.21

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование**  **категории граждан** | **Средняя доплата по одному ГЖС,**  **тыс. рублей** |
| Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица | 514,3 |
| Участники ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавшие в результате этих аварий, и приравненные к ним лица | 311,6 |
| Граждане, признанные установленным порядком вынужденными переселенцами | 324,0 |
| Граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей | 638,7 |
| Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в состав закрытых административно-территориальных образований | 571,3 |

Данный фактор связан, прежде всего с тем, что значительная часть граждан, относящихся к указанным категориям граждан относится к менее социально защищенным категориям граждан (пенсионеры, инвалиды, беженцы и т.д.), обладающим низкой кредитоспособностью.

# *ВАЖНО: Значительным шагом, направленным на повышение эффективности планирования значений средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации и, соответственно, показателя норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации, является выход в 2021 году новой Методики расчета указанных показателей в рамках приказа Минстроя России от 18 августа 2021 г. № 584/пр «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации» (зарегистрирован Минюстом России 1 октября 2021 г. за № 65231) (далее – Методика расчета).*

Новая Методика расчета вступила в силу с 1 января 2022 года и позволила значительно повысить уровень рассматриваемых показателей.

В рамках нового подхода используются только значения средней региональной рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений на первичном и вторичном рынках, которые устанавливаются Росстатом в рамках проведения соответствующих статистических наблюдений.

Если в IV квартале 2021 года погрешность значений показателей Росстата и ценовых показателей, утвержденных на указанный период Минстроем России в рамках старой Методики расчета, составляла диапазон [–148 738,64 рублей; +10 174,90 рублей], то уже в I квартале 2022 года границы между ними значительно сузились.

Новая Методика расчета позволила увеличить значения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации от 1,27% до 76,26% по сравнению с аналогичными показателями, действующим в IV квартале 2021 года (табл. 2.22):

Таблица № 2.22

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование субъекта Российской Федерации** | | **Стоимость**  **1 кв. м, установленная на I квартал 2022 года**  **(приказ Минстроя от 17.12.2021 № 955/пр),**  **рублей за 1 кв.м** | **Стоимость 1 кв.м, установленная на IV квартал 2021 года (приказ Минстроя России от 28.09.2021 № 699/пр),**  **рублей за 1 кв.м** | **Динамика изменения,**  **%** |
|
|
| **Центральный ФО** | |  |  |  |
|  | Белгородская область | 63 940 | 48 715 | + 31,25% |
|  | Брянская область | 44 178 | 35 729 | + 23,65% |
|  | Владимирская область | 55 376 | 39 402 | + 40,54% |
|  | Воронежская область | 63 073 | 45 755 | + 37,85% |
|  | Ивановская область | 48 145 | 37 375 | + 28,82% |
|  | Калужская область | 59 129 | 46 863 | + 26,17% |
|  | Костромская область | 53 811 | 38 148 | + 41,06% |
|  | Курская область | 59 964 | 42 076 | + 42,51% |
|  | Липецкая область | 56 892 | 40 867 | + 39,21% |
|  | Московская область | 108 488 | 74 745 | + 45,14% |
|  | Орловская область | 57 048 | 38 570 | + 47,91% |
|  | Рязанская область | 61 378 | 43 501 | + 41,10% |
|  | Смоленская область | 47 463 | 34 505 | + 37,55% |
|  | Тамбовская область | 45 435 | 36 803 | + 23,45% |
|  | Тверская область | 61 058 | 42 575 | + 43,41% |
|  | Тульская область | 72 018 | 48 711 | + 47,85% |
|  | Ярославская область | 66 610 | 44 339 | + 50,23% |
|  | Город федерального значения Москва | 152 059 | 134 434 | + 13,11% |
| **Северо-Западный ФО** | |  |  |  |
|  | Республика Карелия | 61 887 | 48 902 | + 26,55% |
|  | Республика Коми | 58 645 | 48 488 | + 20,95% |
|  | Архангельская область | 81 055 | 55 713 | + 45,49% |
|  | Вологодская область | 53 108 | 41 873 | + 26,83% |
|  | Калининградская область | 76 301 | 49 345 | + 54,63% |
|  | Ленинградская область | 86 080 | 62 129 | + 38,55% |
|  | Мурманская область | 64 861 | 60 425 | + 7,34% |
|  | Новгородская область | 49 293 | 38 365 | + 28,48% |
|  | Псковская область | 46 950 | 39 361 | + 19,28% |
|  | Ненецкий автономный округ | 73 256 | 65 565 | + 11,73% |
|  | Город федерального значения Санкт-Петербург | 162 963 | 93 768 | + 73,79% |
| **Южный ФО** | |  |  |  |
|  | Республика Адыгея (Адыгея) | 73 594 | 41 983 | + 75,29% |
|  | Республика Калмыкия | 45 682 | 35 968 | + 27,01% |
|  | Республика Крым | 82 734 | 58 004 | + 42,63% |
|  | Краснодарский край | 81 587 | 51 564 | + 58,22% |
|  | Астраханская область | 62 030 | 40 879 | + 51,74% |
|  | Волгоградская область | 52 371 | 41 172 | + 27,20% |
|  | Ростовская область | 62 774 | 47 164 | + 33,10% |
|  | Город федерального значения Севастополь | 91 274 | 73 152 | + 24,77% |
| **Северо-Кавказский ФО** | |  |  |  |
|  | Республика Дагестан | 46 708 | 33 909 | + 37,75% |
|  | Республика Ингушетия | 42 184 | 33 943 | + 24,28% |
|  | Кабардино-Балкарская Республика | 46 107 | 34 279 | + 34,51% |
|  | Карачаево-Черкесская Республика | 48 269 | 39 006 | + 23,75% |
|  | Республика Северная Осетия – Алания | 45 016 | 36 871 | + 22,09% |
|  | Чеченская Республика | 51 302 | 39 289 | + 30,58% |
|  | Ставропольский край | 45 285 | 35 620 | + 27,13% |
| **Приволжский ФО** | |  |  |  |
|  | Республика Башкортостан | 72 565 | 53 371 | + 35,96% |
|  | Республика Марий Эл | 47 967 | 36 535 | + 31,29% |
|  | Республика Мордовия | 46 394 | 41 276 | + 12,40% |
|  | Республика Татарстан (Татарстан) | 96 108 | 59 934 | + 60,36% |
|  | Удмуртская Республика | 61 235 | 46 403 | + 31,96% |
|  | Чувашская Республика – Чувашия | 55 691 | 41 421 | + 34,45% |
|  | Пермский край | 67 661 | 48 484 | + 39,55% |
|  | Кировская область | 54 328 | 39 686 | + 36,89% |
|  | Нижегородская область | 88 852 | 57 937 | + 53,36% |
|  | Оренбургская область | 42 370 | 36 505 | + 16,07% |
|  | Пензенская область | 57 443 | 40 886 | + 40,50% |
|  | Самарская область | 58 422 | 40 816 | + 43,14% |
|  | Саратовская область | 47 087 | 38 463 | + 22,42% |
|  | Ульяновская область | 55 570 | 41 088 | + 35,25% |
| **Уральский ФО** | |  |  |  |
|  | Курганская область | 44 400 | 36 899 | + 20,33% |
|  | Свердловская область | 83 394 | 59 950 | + 39,11% |
|  | Тюменская область | 71 264 | 54 815 | + 30,01% |
|  | Челябинская область | 50 289 | 36 251 | + 38,72% |
|  | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра | 74 545 | 57 237 | + 30,24% |
|  | Ямало-Ненецкий автономный округ | 77 768 | 68 397 | + 13,70% |
| **Сибирский ФО** | |  |  |  |
|  | Республика Алтай | 66 437 | 47 669 | + 39,37% |
|  | Республика Тыва | 95 636 | 54 258 | + 76,26% |
|  | Республика Хакасия | 57 055 | 41 568 | + 37,26% |
|  | Алтайский край | 62 834 | 44 586 | + 40,93% |
|  | Красноярский край | 72 277 | 53 192 | + 35,88% |
|  | Иркутская область | 80 910 | 55 207 | + 46,56% |
|  | Кемеровская область – Кузбасс | 57 926 | 45 010 | + 28,70% |
|  | Новосибирская область | 68 319 | 56 376 | + 21,18% |
|  | Омская область | 60 328 | 44 289 | + 36,21% |
|  | Томская область | 69 660 | 51 403 | + 35,52% |
| **Дальневосточный ФО** | |  |  |  |
|  | Республика Саха (Якутия) | 106 441 | 100 637 | + 5,77% |
|  | Камчатский край | 80 171 | 73 024 | + 9,79% |
|  | Приморский край | 116 409 | 109 086 | + 6,71% |
|  | Хабаровский край | 106 887 | 93 970 | + 13,75% |
|  | Амурская область | 100 955 | 93 547 | + 7,92% |
|  | Магаданская область | 95 747 | 94 550 | + 1,27% |
|  | Сахалинская область | 116 554 | 117 086 | **– 0,45%** |
|  | Еврейская автономная область | 97 737 | 93 908 | + 4,08% |
|  | Чукотский автономный округ | 97 737 | 93 908 | + 4,08% |
|  | Республика Бурятия | 70 368 | 69367 | + 1,44% |
|  | Забайкальский край | 86 101 | 93908 | **– 8,31%** |

Новая Методика расчета позволила значительно увеличить «покупательную способность» механизма государственных жилищных сертификатов, а также применяемых в рамках осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий Российской Федерации по обеспечению жильем отдельных категорий граждан:

Ветераны боевых действий и приравненные к ним лица;

Ветераны Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица;

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов;

Граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, принятые до 1 января 2005 года на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в органах местного самоуправления.

Кроме того, значительно улучшились условия оказания государственной финансовой поддержки в улучшении жилищных условий молодых семей, государственных гражданских служащих, детей-сирот, а также граждан, переселяемых из аварийного жилья, расположенного в зоне БАМ.

Однако, новая Методика расчета, по-прежнему не разграничивает мандат между мероприятиями Государственной программы, предусматривающими строительство жилых помещений (других объектов жилищного строительства), и мероприятиями, предусматривающие оказание государственной финансовой поддержки гражданам в приобретении (строительстве) жилых помещений.

Мероприятия, в рамках которых осуществляется строительство (реконструкция) жилья, а также объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры, объектов жизнеобеспечения, требует более дифференцированного подхода, учитывающего, в том числе особенности развития региональной строительной отрасли, динамику ценовой конъюнктуры на рынке строительных материалов.

Учитывая изложенное, полагается целесообразно Минстрою России утвердить отдельную Методику расчета стоимостных показателей, которые должны использоваться в рамках мероприятий и федеральных проектов Государственной программы, предусматривающих строительство и реконструкцию объектов, в том числе объектов жилищного назначения.

Кроме того, отдельно следует оценить обратную сторону введения новой Методики, имеющей два важных последствия: увеличение размера государственной финансовой поддержки в улучшении жилищных условий граждан:

на фоне относительно устойчивой динамики предложения на рынке жилья способствует разогреву сектора недвижимости и, как правило росту цен на жилые помещения;

при условии сохранения уже предусмотренных объемов бюджетного финансирования не позволит выполнить целевые показатели, заложенные в Государственную программы в рамках мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (для выполнение указанных целевых показателей потребуется выделение дополнительных средств бюджетных ассигнований).