

Владимир Федорович Ананьев, начальник управления по финансовому рынку и ценным бумагам администрации муниципального образования город Краснодар (Краснодар)

Сергей Александрович Роцектаев, заместитель начальника управления по финансовому рынку и ценным бумагам администрации муниципального образования город Краснодар, начальник отдела по финансовому рынку и развитию жилищных программ (Краснодар)

ОПЫТ РАЗРАБОТКИ И РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ В КРАСНОДАРЕ

Для разработки и реализации жилищных программ в Краснодаре начиная с 2001 года за основу были приняты модель социальной ипотеки и программный подход, которые нашли свое отражение в Концепции жилищного кредитования в городе Краснодаре и программе «Жилье в кредит», утвержденных постановлением главы администрации города Краснодара от 22.08.2001 № 1352. Целью программы жилищного кредитования выступало создание эффективно работающего механизма обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами. Первоочередная задача состояла в выдаче наибольшего количества небольших по объему жилищных кредитов при ограниченных финансовых ресурсах городского бюджета. Отбор участников программы проходил по трем критериям: экономическому, жилищному, социальному. Кроме того, была создана соответствующая инвестиционно-финансовая инфраструктура: муниципальный коммерческий банк «Кубанский универсальный банк», Жилищный социальный фонд «ЖилСоцФонд» и Фонд развития жилищного строительства «Сфера жилья».

За 2001–2004 годы в уставный капитал банка для реализации программы «Жилье в кредит» из средств местного бюджета было перечислено 63,5 млн руб.; за этот же период Кубанский универсальный банк выдал 347 жилищных кредитов под 3/4 ставки рефинансирования Банка России на сумму 147,8 млн руб. (с учетом возвратных средств).

Программа «Жилье в кредит» предусматривала также строительство социального жилья для работников бюджетной сферы. За 2001–2005 годы Жилищным социальным фондом было введено в эксплуатацию 487 квартир общей площадью более 28 тыс. кв. м; Инвестиционным фондом развития жилищного строительства «Сфера жилья» – 2 953 квартиры общей площадью 177 тыс. кв. м.

В 2005 году в Краснодаре принимается Подпрограмма развития ипотечного жилищного кредитования муниципальной в рамках целевой программы «Жилище» на 2005–2010 годы. Данная подпрограмма имеет социальную направленность и призвана улучшить жилищные условия населения муниципального образования город Краснодар, нуждающегося в улучшении жилищных условий и имеющих невысокий уровень материального достатка, в том числе работников бюджетной сферы, молодежи и других групп граждан с низкими и средними доходами. Главной ее целью является создание эффективного механизма финансовой поддержки жителей краевого центра, нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспечение привлекательности и доступности ипотечных кредитов. За 2005–2007 годы из средств из местного бюджета (Краснодара) на реализацию Подпрограммы выделено Кубанскому универсальному банку 136,46 млн руб. На реализацию мероприятий по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории муниципального образования город Краснодар в 2008 году из местного бюджета (Краснодара) выделено 85 млн руб. За 2007 год банк выдал 485 льготных ипотечных жилищных кредитов работникам социальной

бюджетной сферы под 3/4 ставки рефинансирования Банка России на сумму 559,5 млн руб. (с учетом возвратных средств); за восемь месяцев 2008 года – 186 кредитов на сумму 301,9 млн руб.

С целью создания условий для обеспечения жителей Краснодарского края доступным жильем посредством применения механизмов жилищного кредитования начиная с 2005 года на территории муниципального образования город Краснодар реализуется Подпрограмма развития жилищного кредитования Краснодарского края на 2005–2010 годы краевой целевой программы «Жилище» на 2005–2010 годы. В соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 30.08.2005 № 790 «Об утверждении Порядка предоставления гражданам субсидий из краевого бюджета для оплаты части стоимости жилья, приобретаемого (строящегося) с помощью жилищного кредита или займа» до августа 2007 года субсидия в рамках подпрограммы предоставлялась гражданам для оплаты части стоимости ипотечного жилищного кредита.

Новый этап реализации государственных жилищных программ связан с выходом Постановления главы администрации Краснодарского края от 25.07.2007 № 653 «Об утверждении Порядка предоставления социальной выплаты физическим лицам на оплату части стоимости жилья в виде первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение (строительство) жилья» (в редакции постановления главы администрации Краснодарского края от 09.04.2008 № 276), в соответствии с которым с целью обеспечения привлекательности и доступности ипотечных кредитов предоставляется социальная выплата гражданам на оплату части стоимости жилья в виде первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита. На реализацию данных мероприятий в 2008 году из краевого бюджета Краснодарского края выделен 1 млрд руб. Участниками Подпрограммы развития ипотечного жилищного кредитования Губернаторской программы «Жилище» являются:

- граждане и (или) члены их семей, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- – граждане и (или) члены их семей, проживающие в городских и сельских поселениях и сельских населенных пунктах, входящих в состав городских округов; работающие в организациях бюджетной сферы; граждане – члены многодетных семей, если они:
 - не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма либо собственниками жилых помещений;
 - являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма либо собственниками жилых помещений, но обеспечены жильем менее учетной нормы общей площади жилого помещения (в городе Краснодаре менее 10 кв. м общей площади на человека);
 - не имеют в собственности земельных участков, кроме земельного участка, используемого под строительство индивидуального жилого дома с помощью кредита, а также земельного участка, используемого для ведения личного подсобного хозяйства и садово-огороднических целей; недвижимого имущества, которое используется в предпринимательских целях (исключение составляют земельные участки сельскохозяйственного назначения, в том числе находящиеся в долевой собственности);
 - проживают на территории Краснодарского края в течение последних двух лет, за исключением граждан, выехавших (выезжавших) для получения образования по дневной форме обучения в учебные заведения с изменением места регистрации; граждан, проходящих (проходивших) военную службу по призыву; привлеченных специалистов;
 - в течение последних двух лет не производили отчуждения жилого помещения, соответствующего учетной норме общей площади жилого помещения, установленной в порядке, предусмотренном действующим законодательством; прав по договору долевого

участия в строительстве многоквартирных домов.

Претенденты должны иметь собственные средства в сумме не менее 5% от стоимости приобретаемого (строящегося) жилья. Сумма социальной выплаты рассчитывается на основе установленной Минрегионразвития России средней цены квадратного метра жилья в Краснодарском крае, расчетной нормы площади жилого помещения на одного человека (в городе Краснодаре 12 кв. м общей площади), состава семьи претендента, поправочного коэффициента. Размер социальной выплаты не может превышать суммы предоставляемого банком кредита на приобретение (строительство) жилья для всех категорий претендентов, за исключением многодетных семей и граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

В связи с тем что не все жители Краснодарского края воспользовались правом на получение социальной выплаты на погашение уже привлеченных жилищных ипотечных кредитов или займов в соответствии с Постановлением главы администрации Краснодарского края от 30.08.2005 № 790, начиная с сентября 2008 года администрация Краснодарского края возобновила порядок предоставления социальных выплат на погашение ипотечных кредитов (займов), полученных гражданами с 1 сентября 2006 года по 1 октября 2007-го.

По данным Департамента по финансовому и фондовому рынку Краснодарского края Краснодар в 2008 году занимает ведущее место по уровню показателя активности по применению форм государственной поддержки участия населения в ипотечных программах. Это обусловлено активной информационно-разъяснительной работой в печатных и электронных СМИ, на телевидении, проведением обучающих семинаров-совещаний для участников ипотечного рынка по применению порядка предоставления социальной выплаты, организацией ипотечных форумов-выставок, консультированием граждан на личных приемах и «горячей линии».

Всего за 2005–2007 годы на территории муниципального образования город Краснодар из средств краевого бюджета Краснодарского края получили субсидии 923 семьи, в том числе 139 состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; общая сумма субсидий составила 141 млн руб. За восемь месяцев 2008 года оформили документы на получение социальных выплат 597 краснодарских семей на сумму 351,8 млн руб. По состоянию на 01.09.2008 социальную выплату получили 379 семей в объеме 231,1 млн руб., из них 76 семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, 55 многодетных семей и 248 работников бюджетных организаций.

Программы государственной и муниципальной поддержки граждан, действующие на территории муниципального образования город Краснодар, предполагают получение претендентами социальной выплаты при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение (строительство) жилья. В связи с этим администрация Краснодара в рамках реализации Приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» уделяет пристальное внимание развитию ипотечного рынка, его мониторингу и созданию благоприятных условий деятельности для субъектов рынка. Анализ жилищного рынка города показывает, что главными сдерживающими факторами развития ипотечного жилищного кредитования является постоянный рост цен на первичном и вторичном рынках недвижимости, высокие затраты на создание инженерной инфраструктуры при строительстве жилья, ограниченное предложение земельных участков для строительства, дефицит доступного быстровозводимого жилья, низкий уровень информированности граждан Краснодара о программах ипотечного кредитования, механизмах государственной и муниципальной поддержки при получении ипотечного

кредита, а также недостаточная финансовая и правовая грамотность населения.

По направлению увеличения объемов жилищного строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры федеральной целевой программы «Жилище» в Краснодаре по состоянию на 01.08.2008 всего введено 604,707 тыс. кв. м жилья, в том числе: в многоквартирных домах – 268,208 тыс. кв. м и индивидуальных жилых домах – 336,499 тыс. кв. м. Администрацией Краснодара за первое полугодие 2008 года предоставлена документация по 20 земельным участкам общей площадью 645429,5 кв. м, предназначенным для жилищного строительства. За период с 01.01.2008 по 31.07.2008 с торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для многоэтажного жилищного строительства продано семь земельных участков, общей площадью 397 248 кв. м.

В рамках реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» в 2008 году администрацией Краснодара была подана заявка на условиях софинансирования из средств федерального бюджета по трем инвестиционным проектам:

- земельного участка под комплексную застройку жилого района «Александровский сад» в Краснодаре. Предварительная стоимость инженерных сетей (объектов: тепло-, водо-, электро-, газо- и теплоснабжения, сети бытовой и ливневой канализации) составит 3 293 млн руб.;

- земельного участка под многоэтажную застройку жилого комплекса «Академический»; стоимость строительства инженерных сетей – 483 млн руб.;

- земельного участка под комплексную жилую застройку по ул. им. Лавочкина, 3/1; предварительная стоимость инженерных сетей составит 201,6 млн руб.

Общая сумма субсидий по всем проектам на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях, на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой составляет 630 млн руб. за весь период их реализации. Общий ввод жилья по всем проектам составит 705 тыс. кв. м. Общая стоимость застройки территории составляет 30 млрд руб.

В администрации муниципального образования город Краснодар проходит согласование исходно-разрешительной документации строительства «пилотного» поселка и выставочного комплекса из быстровозводимых конструкций жилых домов в поселке Российском города Краснодара. Подготовлен градостроительный регламент по размещению этого земельного участка и направлен в Департамент муниципальной собственности и городских земель муниципального образования город Краснодар для формирования земельного участка на торги в установленном порядке.

В начале 2008 года администрацией муниципального образования город Краснодар принято решение проводить ежемесячный городской форум-выставку «Ипотека. Дом. Семья/Ваши семейные финансы» – аналог выставки-семинара для населения «Жилищный проект», который периодически проводится в Петербурге.

Концепция форума-выставки «Ипотека. Дом. Семья/Ваши семейные финансы» состоит в том, чтобы в одном месте и в одно время собрать всех участников жилищного и финансового рынков Краснодара, обеспечить горожанам бесплатные комплексные консультации по улучшению их жилищных условий. Форум-выставка всегда проводится в будний день – в четверг, в вечернее время – с 17.00 до 20.00 в центре города – в Музыкальном театре. Каждый житель Краснодара после работы может посетить форум-выставку и получить необходимую информацию.

Цель проведения форума-выставки заключается в содействии улучшению жилищных условий граждан города, в комплексной презентации ипотечных программ, государственных и муниципальных жилищных программ, строящихся и готовых жилых объектов, а также в повышении финансовой и правовой грамотности населения.

Главной задачей форума-выставки является доведение информации гражданам Краснодара о государственных и муниципальных программах предоставления социальных выплат при получении ипотечного жилищного кредита, о программах ипотечного кредитования и страхования на первичном и вторичном жилищном рынках.

Участниками форума-выставки являются ключевые игроки жилищного и финансового рынков города: банки, строительные, страховые и риэлторские организации, ипотечные брокеры. Каждая организация-участник получает все необходимое оборудование для оказания полноценных консультаций, имеет возможность разместить информационный стенд в фойе Музыкального театра, представить соответствующие материалы о своей деятельности. Субъекты жилищного рынка Краснодара могут участвовать во всех мероприятиях, проводимых в рамках форума-выставки.

Одним из направлений форума-выставки, кроме выставки и бесплатных консультаций специалистов банков, застройщиков и риэлторов, является работа семинара для населения и Консультационного центра по государственным и муниципальным жилищным программам, в котором принимают участие специалисты отраслевых и функциональных органов администрации Краснодара, уполномоченных на реализацию механизмов поддержки граждан при получении ипотечного кредита. Здесь можно узнать о том, как встать на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилья по договорам социального найма, как стать участником федеральных, краевых и муниципальных жилищных программ, как оформить документы на получение социальной выплаты на первоначальный взнос по ипотеке, каков порядок и сроки оформления документов на земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, который в дальнейшем может передаваться в залог по кредиту. Кроме муниципальных структур, постоянными участниками форума-выставки выступают Государственное учреждение Краснодарского края «Молодежный жилищный центр» и Государственное учреждение Краснодарского края «Кубанский центр государственной поддержки населения и развития финансового рынка Краснодарского края».

В августе 2008 года состоялся пятый городской форум-выставка «Ипотека. Дом. Семья/Ваши семейные финансы». Интерес к данному мероприятию среди жителей и гостей Краснодара постоянно возрастает. Так, если в апреле в первом форуме-выставке приняли участие 800 человек, то уже в августе количество посетителей составило 2 750.

Реализация указанных мероприятий позволяет наращивать объемы ипотечного жилищного кредитования в Краснодаре. Так, если в 2007 году в городе Краснодаре 7,5 тысячи жителей улучшили свои жилищные условия с помощью кредита, то уже за восемь месяцев 2008 года банками города выдано 7 850 жилищных кредитов. Несмотря на негативные макроэкономические условия развития ипотечного кредитования в России, в Краснодаре не отмечается снижения темпов жилищного кредитования. Во многом данное обстоятельство обусловлено активной реализацией государственных и муниципальных жилищных программ поддержки граждан при получении ипотечного жилищного кредита.

Таким образом, благодаря поддержке граждан из краевого бюджета в рамках Губернаторской программы «Жилище» и городского бюджета в рамках муниципальной целевой программы «Жилище» многие нуждающиеся граждане реально получают возможность приобрести свое жилье с помощью ипотечного жилищного кредита. Причем ипотека – сейчас единственная возможность для молодых и многодетных семей, а также работников бюджетной сферы раз и навсегда решить свой жилищный вопрос. При этом

активная разъяснительная работа среди населения по данным вопросам становится необходимым и эффективным инструментом единого механизма решения жилищной проблемы граждан.