

***Об отчете о выполнении
городской целевой Программы
улучшения жилищных условий
граждан г.Тольятти с
использованием ипотечного
кредитования на 2002-2015гг.,
утвержденной постановлением
Тольяттинской городской Думы
от 23.01.2002г. №361, за 2008 год***

Рассмотрев представленный мэрией отчет о выполнении городской целевой Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утвержденной постановлением Тольяттинской городской Думы от 23.01.2002г. №361 (в ред. от 18.10.2006г.), за 2008 год, Дума

решила:

1.Отчет о выполнении городской целевой Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утвержденной постановлением Тольяттинской городской Думы от 23.01.2002г. №361 (в ред. от 18.10.2006г.), за 2008 год принять к сведению (Приложение №1).

2.Предложить мэрии (А.Н.Пушков) провести оценку эффективности реализации Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утвержденной постановлением Тольяттинской городской Думы от 23.01.2002г. №361 (в ред. от 18.10.2006г.), и представить в Думу результаты оценки, расчет

необходимого объема бюджетного финансирования для обеспечения всех семей, ожидающих ипотечного кредитования по условиям настоящей Программы, и свои предложения по дальнейшей реализации Программы.

Срок – до 01.09.2009г.

3.Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету и экономической политике (С.Н.Колмыков).

Председатель Думы

А.В.Пахоменко

ОТЧЁТ

о выполнении целевой Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2011гг., утвержденной постановлением Тольяттинской городской Думы от 23.01.2002г. №361, за 2008 год

Раздел 1. Обоснование актуальности Программы

В 2008 году в городском округе Тольятти сохранялись очереди граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Помощь гражданам городского округа в приобретении жилья осуществлялась в основном в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» посредством федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы и входящим в ее состав подпрограмм.

Однако, сложная экономическая обстановка оказала влияние на объем выделяемых государством средств для предоставления гражданам социальных выплат на приобретение жилья. Так, например, только 6% семей от заявленного списка молодых семей на 2008 год в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы были обеспечены средствами социальных выплат.

Объем выделенных Правительством Самарской области средств в рамках Закона Самарской области от 11.07.2006г. №88-ГД «О предоставлении работникам органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений Самарской области социальных выплат на строительство или приобретение жилого помещения» позволил оформить только 2 социальные выплаты по списку очередности, в котором числятся около 600 семей работников организаций бюджетной сферы.

Начало 2008г. на рынке недвижимости характеризовалось некоторым подъемом цен. Повышение спроса было вызвано отсутствием резкого роста в строительстве жилья и широкомасштабной рекламой многих организаций по предоставлению ипотечных жилищных кредитов и займов.

Возникшие летом и осенью проблемы на финансовых и фондовых рынках привели к оттоку инвестиций из строительного сектора, снижению ликвидности банковской системы, что, в свою очередь, привело к затруднению доступа населения и застройщиков к банковским кредитам,

замедлению темпов повышения доходов населения и ухудшению ситуации на рынке жилья.

Ситуация в конце 2008 года характеризовалась приостановкой ипотечного жилищного кредитования населения со стороны банков, значительно замедлилось финансирование жилищных проектов, количество покупателей на рынке недвижимости уменьшилось. Ипотечное жилищное кредитование населения на конец 2008 года осуществляли отдельные кредитные организации: филиалы ОАО АК Сберегательного банка Российской Федерации, филиалы ОАО ВТБ-24. Процентные ставки колебались от 14% до 21% годовых.

С начала 2008 года Центральный Банк Российской Федерации неоднократно поднимал ставку рефинансирования с 10% в начале 2008 года до 13% в конце 2008 года. Повышение ставки рефинансирования также оказывало влияние на повышение стоимости заемных средств для населения при оформлении ипотечных жилищных кредитов. Ужесточились условия предоставления кредитов, связанные с условиями досрочного погашения и оценкой кредитоспособности потенциальных заемщиков.

В существующих экономических условиях городская ипотечная Программа улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2011гг. сохраняла свою привлекательность, несмотря на повышение, в соответствии с условиями Программы, процентной ставки до 7,8% годовых, проблем у участников с реализацией имеющейся недвижимости на рынке жилья и усложнение в оформлении ипотечных кредитов.

Раздел 2. Анализ выполнения поставленных целей и задач

Для достижения целей Программы используется субсидирование процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту гражданам – участникам Программы до уровня 3/5 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации. В 2008 году ставка рефинансирования поднялась до 13% годовых. Таким образом, процентная ставка в рамках Программы изменилась соответственно: с 6% до 7,8% годовых. Данная ставка применяется как для кредитования участия в долевом строительстве, так и для кредитования приобретения жилья на вторичном рынке. Кредит оформляется на срок до 10 лет, размер кредита составляет до 50% от стоимости приобретаемого жилья.

Кроме затрат на погашение кредита заемщик несет расходы по страхованию:

- риска наступления смерти либо потери трудоспособности вследствие несчастного случая;
- риска гибели и повреждения жилого помещения вследствие стихийного бедствия, дефектов здания, противоправных действий третьих лиц и других причин.

В совокупности расходы на страхование составляют 1,2% от суммы ежегодного остатка кредита и подлежащих уплате процентов, то есть, увеличение платежей, связанных с погашением кредита, является незначительным.

Таким образом, основная цель Программы – создание организационно-финансового механизма приобретения жилья в кредит работниками бюджетной сферы – в целом достигнута, механизм создан и успешно функционирует.

Раздел 3. Перечень проектов

Целевая Программа улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2011гг. утверждена постановлением Тольяттинской городской Думы от 23.01.2002г. №361, в новой редакции утверждена постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.10.2004г. №1213 (изменения были приняты решением Думы городского округа Тольятти от 18.10.2006г. №542).

Программа представляет собой долгосрочный социально-экономический проект, направленный на поддержку в приобретении жилья работников бюджетной сферы и муниципальных предприятий.

Поддержка состоит в предоставлении ипотечных жилищных кредитов с низкой процентной ставкой, а также в обеспечении надежности приобретения жилья путем отбора на конкурсной основе банка-агента, управляющих строительных компаний, риэлтерских агентств, страховой компании. До принятия Программы предоставление жилищных кредитов указанным категориям граждан осуществлялось на основе Положения о порядке улучшения жилищных условий с использованием ипотечного кредитования, утвержденного постановлением мэра г.Тольятти от 10.05.2001г. №1816-1/05-01.

Раздел 4. Ресурсное обеспечение

Согласно Программе, утвержденной в новой редакции постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.10.2004г. №1213, общий объем финансирования из всех источников должен был составить за период 2002-2005 годы 143,2 млн. руб. Из них средства бюджета городского округа – 35,8 млн. руб. (25%), средства банка-агента – 35,8 млн. руб. (25%), средства населения – 71,6 млн. руб. (50%).

Объемы финансирования за счет средств бюджета городского округа Тольятти и средств банка-агента были рассчитаны с учетом реинвестиций - средств, поступающих от частичного и полного погашения ранее выданных ипотечных жилищных кредитов в рамках Программы.

Объем финансирования Программы средствами населения был определен исходя из установленного соотношения собственных средств участника Программы и средств ипотечного кредита – 1:1.

В 2004 году из средств бюджета городского округа Тольятти было произведено последнее финансирование Программы, в последующем оформление кредитов производилось за счет средств возврата по ранее выданным кредитам.

В 2006 году с банком-агентом ЗАО «ФИА-БАНК» было достигнуто соглашение, по которому оформление кредитов в рамках Программы производится до конца 2011 года, а далее банк осуществляет ежеквартальный возврат кредитных средств в бюджет городского округа.

Управление жилищной политики мэрии в начале 2006 года представляло в Думу городского округа Тольятти на рассмотрение Программу в новой редакции, включающую в себя запланированные объемы финансирования на период с 2006-2010 годы в размере 254 млн. руб. Программа в новой редакции принята не была.

Решением Думы городского округа Тольятти от 18.10.2006г. №542 в Программу были внесены изменения в части продления срока действия Программы по 2015 год, а также в формулировку «участника Программы». Вследствие этого в действующей редакции Программы отсутствуют показатели планового финансирования из бюджета городского округа на 2008 год.

Раздел 5. Порядок управления и контроля

Выполнение цели и задач Программы обеспечивается системой договоров о сотрудничестве между мэрией городского округа Тольятти и всеми организациями, участвующими в ее реализации.

В реализации Программы задействованы:

- банк-агент – ЗАО «ФИА-БАНК»;
- уполномоченная страховая компания – ОАСО «АСтрО-Волга»;
- управляющие строительные компании – ЗАО ФСК «Лада-Дом» и ЗАО «Тольяттистройзаказчик»;
- уполномоченные риэлтерские компании – ООО АН «Автозаводское», ЗАО «АНК», ООО «Пальмира-С», ООО «Финансовая линия».

Согласно договорам с данными организациями – участниками Программы, мэрия в лице уполномоченных органов (департамент финансов, управление жилищной политики) осуществляет контроль соблюдения установленных процедур по Программе, целевого использования средств бюджета городского округа Тольятти, выделяемых на реализацию Программы.

Раздел 6. Результаты реализации Программы

За время реализации Программы в период с ноября 2001г. по 31.12.2008г. (с ноября 2001г. до 23.01.2002г. работа велась в рамках Положения о порядке улучшения жилищных условий с использованием ипотечного кредитования, утвержденного постановлением мэра г.Тольятти от

10.05.2001г. №1816-1/05-01) всего выдано 309 ипотечных кредитов на общую сумму 92 251 тыс. руб.

Доля кредитных средств в структуре финансирования приобретения жилья за весь период реализации Программы составляет 37%.

Доля бюджетных средств составляет 18,5% от стоимости приобретенных жилых помещений, что говорит о высоком уровне оптимизации расходов бюджета городского округа на решение жилищной проблемы работников бюджетной сферы.

Объем финансирования Программы за счет средств населения за тот же период составил 156 767 тыс. руб.

В 2008 году кредиты по Программе выдавались за счет средств от частичного и полного погашения ранее выданных кредитов.

За 2008 год всего оформлено 5 кредитов на общую сумму 4 500 тыс.руб.

В бюджете городского округа Тольятти не было предусмотрено финансирование Программы на 2008 год. Последнее финансирование Программы из бюджета городского округа производилось в 2004 году.

В соответствии с данными таблицы в 2008 году на предоставление кредитов планировалось направить 3 414 тыс.руб. средств возврата из бюджетных средств. По условиям Программы банк-агент направляет на финансирование Программы собственные средства в таком же объеме, то есть 3 414 тыс.руб. Общий планируемый объем финансирования составляет 6 828 тыс.руб.

Таким образом, общая сумма выданных ипотечных жилищных кредитов в 2008 году меньше запланированной на 34,1%. Снижение количества оформленных ипотечных кредитов вызвано внешними экономическими факторами, так как управлением жилищной политики помимо анкет-заявок получившим кредиты участникам было оформлено еще 7 анкет-заявок на общую сумму 5 440 тыс. руб. участникам, которые не смогли приобрести жилье в 2008 году. Основная проблема, с которой столкнулись участники Программы – это трудности с продажей принадлежавшего им жилья, что привело к невозможности приобретения нового. Снижение покупательного спроса, большое количество предложений на рынке жилья явились причинами, затянувшими сроки совершения сделок купли-продажи участниками Программы.

Общий объем средств, направленных на финансирование Программы, составил на 01.01.2009г. - 249 018 тыс.руб.

Средняя цена квадратного метра жилья, приобретенного в рамках Программы в 2008 году, составила 39,9 тыс. руб. за квадратный метр.

Средний размер кредита за 2008 год – 900 тыс.руб. Фактический объем собственных средств граждан, направленных на приобретение жилья в рамках Программы в 2008 году, составил 6 170 тыс.руб.

Граждане, которые приобрели жилье с использованием ипотечных жилищных кредитов в течение реализации Программы, в том числе в 2008 году, относятся к следующим категориям:

- работники школьных, дошкольных и прочих образовательных учреждений – 84/1 чел.;
- работники учреждений здравоохранения – 76/4 чел.;
- работники системы МВД – 30 чел.;
- работники бюджетных организаций, финансируемых из средств федерального и областного бюджетов – 31 чел.;
- работники муниципальных предприятий – 32 чел.;
- работники мэрии и территориальных органов мэрии городского округа – 31 чел.;
- работники Думы городского округа Тольятти – 5 чел.;
- граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное обеспечение жилыми помещениями – 20 чел.

В течение отчетного периода количество дополнительно поступивших анкет-заявок от желающих принять участие в Программе было незначительно. Связано это было с небольшим количеством выдаваемых кредитов в рамках Программы и наличием более 400 семей, ожидающих ипотечного кредитования по условиям Программы.

Несмотря на ограниченное количество кредитов, оформленных за истекший год, Программа продолжает оставаться социально направленной: для многих работников бюджетной сферы она является единственной возможностью улучшить свои жилищные условия.

Рекомендации о дальнейшей деятельности по Программе

Основная проблема, от решения которой зависит повышение эффективности Программы, – это финансирование из бюджета городского округа. На 2005, 2006, 2007, 2008 и 2009гг. в бюджете городского округа Тольятти не были заложены средства на финансирование Программы. Следствием этого является оформление кредитов только за счет возвратных средств от погашения ранее выданных кредитов и малое количество семей, улучшивших свои жилищные условия с помощью кредита с низкой процентной ставкой.

Учитывая высокий уровень оптимизации расходов бюджета городского округа, сложившийся в процессе реализации Программы, даже небольшие объемы финансирования со стороны бюджета городского округа Тольятти позволят улучшить свои жилищные условия десяткам работникам бюджетной сферы.

**Председатель Думы
городского округа**

А.В.Пахоменко