



ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

РЕШЕНИЕ

20.04.2011

№ 524

**Об отчёте мэрии о выполнении городской целевой Программы
улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти
с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг.,
утверждённой постановлением Тольяттинской городской Думы от
06.06.2002 №461, за 2010 год**

Рассмотрев представленный мэрией отчёт о выполнении городской целевой Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утверждённой постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.06.2002 №461 (в редакции решения Думы от 18.10.2006 №542), за 2010 год, Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить отчёт о выполнении городской целевой Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования на 2002-2015гг. за 2010 год (Приложение №1).

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

Председатель Думы

А.И.Зверев

000164

Отчёт мэрии о выполнении целевой Программы
улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием
ипотечного кредитования на 2002-2015гг., утверждённой постановлением
Тольяттинской городской Думы от 06.06.2002 №461, за 2010 год

Раздел 1. Обоснование актуальности Программы

Обеспечение жильём граждан городского округа Тольятти в 2010 году происходило в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» посредством федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы и входящих в её состав подпрограмм, а также в рамках действующего законодательства Самарской области.

В 2010 году в рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» социальными выплатами обеспечивались молодые семьи, осуществлялось обеспечение жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

В течение 2010 года жильё и социальные выплаты выделялись ветеранам Великой Отечественной войны, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, другим отдельным категориям граждан.

Выделение областных средств на предоставление социальных выплат работникам бюджетных организаций и учреждений в рамках закона Самарской области от 11.07.2006 №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» в 2010 году не осуществлялось.

В 2010 году в городском округе Тольятти наблюдалось постепенное оживление рынка недвижимости. Цены на жильё относительно стабилизировались. Позитивные тенденции проявились с возобновлением работы механизмов ипотечного кредитования. Увеличилось количество предлагаемых ипотечных продуктов кредитных организаций, а также внедрение социальных программ со стороны Агентства по ипотечному жилищному кредитованию: программа «Материнский капитал», «Военная ипотека».

Однако, проблема высоких ставок по ипотечным жилищным кредитам продолжает оставаться актуальной. В настоящее время ипотечные кредиты есть у 2-3% россиян. Потенциально жилищными кредитами интересуется на

порядок большее количество граждан. Низкие доходы, цены на жильё и жесткие требования по первоначальному взносу со стороны банков (как правило, 30% от стоимости жилья) тормозят развитие ипотеки.

В существующих экономических условиях городская ипотечная Программа продолжает сохранять свою привлекательность, учитывая стоимость заёмных средств в рамках Программы по сравнению со ставками коммерческих банков. Положительную роль здесь играет привязка процентной ставки по Программе к ставке рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

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 2010 году ставка рефинансирования упала с 8,75% до 7,75% годовых. Таким образом, процентная ставка в рамках Программы изменилась соответственно: с 5,25% до 4,65% 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 заёмщик несёт 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 др. причин.

В совокупности расходы на страхование составляют примерно 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 06.06.2002 №461, в новой редакции утверждена постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.10.2004 №1213 (изменения были приняты решением Думы городского округа Тольятти от 18.10.2006 №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 надёжности приобретения жилья путём 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, утверждённого постановлением мэра г.Тольятти от 10.05.2001 №1816-1/05-01.

Раздел 4. Ресурсное обеспечение

Согласно Программе, утверждённой в новой редакции постановлением Тольяттинской городской Думы от 06.10.2004 №1213, общий объём финансирования из всех источников должен был составить за период 2002-2005гг. 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%).

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

Объём финансирования Программы средствами населения был определён 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 счёт 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 средств в бюджет городского округа.

Управление по жилищным вопросам мэрии в начале 2006 года представляло в Думу городского округа Тольятти на рассмотрение Программу в новой редакции, включающую в себя запланированные объёмы финансирования на период с 2006-2010гг. в размере 254 млн.руб. Программа в новой редакции принята не была.

Решением Думы городского округа Тольятти от 18.10.2006 №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 2010 год.

Раздел 5. Порядок управления и контроля

Выполнение мероприятий Программы обеспечивается системой договоров о сотрудничестве между мэрией городского округа Тольятти и всеми организациями, участвующими в её 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 по жилищным вопросам) 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 2001 по 31.12.2010гг. (с ноября 2001 до 23.01.2002гг. работа велась в рамках Положения о порядке улучшения жилищных условий с использованием ипотечного кредитования, утверждённого постановлением мэра г.Тольятти от 10.05.2001 №1816-1/05-01), всего выдано 330 ипотечных кредитов на общую сумму 106 726,2 тыс.руб.

Доля кредитных средств в структуре финансирования приобретения жилья за весь период реализации Программы составляет 37,6%.

Доля бюджетных средств составляет 18,8% от стоимости приобретённых жилых помещений, что говорит о высоком уровне оптимизации расходов бюджета городского округа на решение жилищной проблемы работников бюджетной сферы.

Объём финансирования Программы за счёт средств населения за тот же период составил 177 133 тыс.руб.

В 2010 году кредиты по Программе выдавались за счёт средств от частичного и полного погашения ранее выданных кредитов.

За 2010 год всего оформлено 15 кредитов на общую сумму 10 395 тыс.руб.

В бюджете городского округа Тольятти не было предусмотрено финансирование Программы на 2010 год. Последнее финансирование Программы из бюджета городского округа производилось в 2004 году.

В связи с отсутствием плановых показателей на 2010 год сравнительный анализ можно провести по Приложению №1 к Программе «Расчёт возврата средств, направленных из бюджета города на предоставление ипотечных жилищных кредитов по Программе». В соответствии с данными таблицы, в 2010 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 объёме, то есть 3 414 тыс.руб. Общий планируемый объём финансирования составляет 6 828 тыс.руб.

Таким образом, общая сумма выданных ипотечных жилищных кредитов в 2010 году больше запланированной на 52,2%. Увеличение количества выданных кредитов произошло в конце 2010 года в связи с оживлением рынка вторичного жилья на территории городского округа Тольятти. Во второй половине 2010 года в городском округе Тольятти осуществлялась активная реализация мероприятий по обеспечению социальными выплатами различных категорий граждан - ветеранов Великой Отечественной войны, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых семей и других категорий граждан. В связи с выделением на данные цели средств бюджетов различных уровней образовался спрос на жильё, выставленное гражданам на продажу и невостребованное достаточно длительное время. Реализовав собственное жильё, участники Программы получили возможность улучшить жилищные условия с использованием ипотечного жилищного кредита.

Общий объём средств, направленных на финансирование Программы, составил на 01.01.2011 - 283 859 тыс.руб.

Средняя цена квадратного метра жилья, приобретённого в рамках Программы в 2010 году, составила 30,03 тыс.руб. за квадратный метр.

Средний размер кредита за 2010 год - 693 тыс.руб. Фактический объём собственных средств граждан, направленных на приобретение жилья в рамках Программы в 2010 году, составил 15 286 тыс.руб.

Граждане, которые приобрели жильё с использованием ипотечных жилищных кредитов в течение всего срока реализации Программы, относятся к следующим категориям:

- работники школьных, дошкольных и прочих образовательных учреждений – 93 чел.;
- работники учреждений здравоохранения – 79 чел.;
- работники системы МВД – 32 чел.;
- работники бюджетных организаций, финансируемых из средств федерального и областного бюджетов – 33 чел.;
- работники муниципальных предприятий – 32 чел.;
- работники мэрии и территориальных органов мэрии городского округа - 36 чел.;
- работники Думы городского округа Тольятти – 5 чел.;
- граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное обеспечение жилыми помещениями – 20 чел.

В течение отчётного 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, жёсткими требованиями банка к совокупному семейному доходу граждан 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 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, 2009 и 2010 годы в бюджете городского округа Тольятти не были заложены средства на финансирование Программы. Следствием этого является оформление кредитов только за счёт 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 небольшое количество оформленных ипотечных кредитов играет роль в улучшении жилищных условий работников бюджетной сферы.

Председатель Думы
городского округа



А.И.Зверев