**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 2011 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 2011 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 2011 год (Приложение №1).

2. Рекомендовать мэрии (Андреев С.И.) представить в Думу:

2.1. График возврата средств, направленных из бюджета городского округа Тольятти на предоставление ипотечных жилищных кредитов по Программе улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования.

2.2. Копии договоров, заключённых мэрией городского округа Тольятти с ЗАО «ФИА-БАНК» о возврате бюджетного кредита, полученного в рамках Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования.

2.3. Информацию о категориях граждан, получивших ипотечные кредиты в 2011 году.

2.4. Предложения по дальнейшему действию Программы улучшения жилищных условий граждан г.Тольятти с использованием ипотечного кредитования.

Срок - май 2012 года.

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

И.о.председателя Думы А.В.Денисов

Приложение №1

к решению Думы

18.04.2012 №\_\_\_\_\_\_

Отчёт

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 2011 год

# Раздел 1. Обоснование актуальности Программы

Обеспечение жильём граждан городского округа Тольятти в 2011 году происходило в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» посредством вступившей в силу федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы и входящих в её состав подпрограмм, а также в рамках действующего законодательства Самарской области.

В течение 2011 года жильё и социальные выплаты выделялись молодым семьям, ветеранам Великой Отечественной войны, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий, работникам бюджетных организаций и учреждений, другим категориям граждан.

В 2011 году развитие ипотеки характеризуется увеличением объёмов выданных кредитов, снижением требований к заёмщикам и унификацией стандартов кредитования. Чтобы повысить привлекательность своих ипотечных программ банки постепенно снижают процентные ставки, величину первоначального взноса и затраты на получение кредита, увеличивают суммы кредитов и сроки кредитования, смягчают свои требования к заёмщикам и приобретаемой недвижимости, повышают уровень сервиса при оформлении, выдаче и обслуживании кредита.

До II полугодия 2011 года цены на жильё в городском округе Тольятти относительно стабилизировались, рынок недвижимости приобрёл устойчивую тенденцию к выходу на «докризисный» уровень.

В конце 2011 года оживление рынка недвижимости и рост цен на жильё вызвало поступление в городской округ Тольятти средств федерального и областного бюджетов на предоставление молодым семьям социальных выплат на приобретение жилых помещений в рамках подпрограммы «Обеспечение жильём молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

В ноябре 2011 года 1 313 молодых семей получили свидетельства о праве на получение социальных выплат. Из них 533 семьи приобрели жильё до наступления 2012 года. Рост покупательной способности вызвал заметное повышение стоимости объектов недвижимости, а также увеличение количества оформляемых договоров с кредитными организациями.

В данных условиях существующая проблема высоких ставок по ипотечным жилищным кредитам продолжает оставаться достаточно острой. Стоимость наиболее популярных кредитов (на приобретение жилья на вторичном рынке в рублях при первоначальном взносе в 20-30% не менее чем на 10 лет с фиксированной ставкой) у ведущих банков составляет примерно 12-13% годовых при базовой программе страхования. Кроме того, на российском ипотечном рынке прочные позиции в предложениях банков начала занимать плавающая ставка по кредиту. Коммерческие банки привязывают плавающие ставки к ставкам рынков межбанковского кредитования. В то же время такая плавающая ставка несёт в себе достаточно высокий риск для заёмщиков в связи с тем, что изменение плавающей ставки может привести к неплатёжеспособности в случае резкого изменения экономической ситуации.

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

Раздел 2. Анализ выполнения поставленных целей и задач

Для достижения целей Программы использовалось субсидирование процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту гражданам – участникам Программы до уровня 3/5 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. В 2011 году ставка рефинансирования изменялась с 7,75% до 8,0% (в мае 2011 года ставка достигала 8,25%). Таким образом, процентная ставка в рамках Программы также изменялась соответственно: с 4,65% до 4,8% (в мае 2011 года – 4,95%). Данная ставка, в соответствии с Программой, применяется как для кредитования участия в долевом строительстве, так и для кредитования приобретения жилья на вторичном рынке. Кредит оформлялся на срок до   
10 лет, размер кредита - 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 других 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 функционировал.

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 23.01.2002 №361, 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 работников бюджетной сферы и муниципальных предприятий в приобретении жилья.

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, риэлторских 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 обязан осуществлять 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 2011 год.

В соответствии с договорами, заключёнными мэрией городского округа Тольятти с ЗАО «ФИА-БАНК», с января 2012 года банк-агент начал осуществлять возврат бюджетного кредита, полученного в рамках Программы. Общая сумма ежеквартального возврата бюджетных средств по четырём договорам бюджетного кредита составляет 603 461,14 руб.

## 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 риэлторские 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 31.12.2010 года (с ноября 2001 до 23.01.2002 года 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 346 ипотечных кредитов на общую сумму 120 020,2 тыс.руб.

Доля кредитных средств в структуре финансирования приобретения жилья за весь период реализации Программы составляет 38,4%.

Доля бюджетных средств составляет 19,2% 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 192 802 тыс.руб.

В 2011 году кредиты в рамках реализации Программы выдавались за счёт средств от частичного и полного погашения ранее выданных кредитов.

За 2011 год всего оформлено 16 кредитов на общую сумму   
13 294 тыс.руб.

В бюджете городского округа Тольятти не было предусмотрено финансирование Программы на 2011 год. Последнее финансирование Программы из бюджета городского округа производилось в 2004 году.

В связи с отсутствием плановых показателей на 2011 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 2011 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 2011 году больше запланированной на 94,7%. Увеличение количества выданных кредитов произошло в конце 2011 года в связи с оживлением рынка вторичного жилья на территории городского округа Тольятти, а также в связи с окончанием в 2011 году выдачи кредитов по льготной процентной ставке.

В четвёртом квартале 2011 года в городской округ поступили средства вышестоящих бюджетов для предоставления социальных выплат молодым семьям из числа участников подпрограммы «Обеспечение жильём молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

В связи с тем, что средства поступили на 1 313 молодых семей, 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 01.01.2012 года – 312 822 тыс.руб.

Средняя цена квадратного метра жилья, приобретённого в рамках Программы в 2011 году, составила 31,5 тыс.руб. за квадратный метр.

Средний размер кредита за 2011 год – 831 тыс.руб. Фактический объём собственных средств граждан, направленных на приобретение жилья в рамках Программы в 2011 году, составил 15 669 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 – 103 чел.;
* работники учреждений здравоохранения – 82 чел.;
* работники системы МВД – 33 чел.;
* работники бюджетных организаций, финансируемых из средств федерального и областного бюджетов – 33 чел.;
* работники муниципальных предприятий – 32 чел.;
* работники мэрии городского округа – 38 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 планируемым завершением оформления кредитов в рамках Программы, небольшим количеством выдаваемых кредитов, наличием более 400 семей, ожидающих ипотечного кредитования по условиям Программы.

#### Рекомендации о дальнейшей деятельности по Программе

Последние ипотечные жилищные кредиты в рамках Программы были выданы в декабре 2011 года. В связи с установленным сроком кредитного договора - до 10 лет, граждане имеют право осуществить последний платёж по кредитам в декабре 2021 года.

Таким образом, с января 2012 года до 31 декабря 2021 года банк-агент ЗАО «ФИА-БАНК» будет осуществлять ежеквартальный возврат средств в бюджет городского округа Тольятти. В соответствии с условиями соглашений, заключёнными мэрией городского округа Тольятти и ЗАО «ФИА-БАНК», новые заявки на кредитование работников бюджетной сферы в данный период банком приниматься не будут. В срок до 31.12.2021 года средства будут возвращены в бюджет городского округа Тольятти.

С инициативой разработки Программы для работников бюджетной сферы, первоначальный взнос по которой будет равен 10%, а процентная ставка по кредиту не превысит 8%, выступил Председатель Правительства Российской Федерации В.В.Путин. Специальный ипотечный продукт для врачей, учителей и специалистов должен иметь пониженный первоначальный взнос и невысокую процентную ставку.

Кроме того, Правительству Российской Федерации Президентом Медведевым Д.А. были даны поручения проработать вопрос о формах господдержки ипотечных кредитов для многодетных семей и бюджетников, включая госгарантии и выкуп институтами развития ипотечных облигаций, обеспеченных такими кредитами.

Медведев Д.А. также рекомендовал главам регионов обеспечить реализацию программ субсидирования врачей, учителей, специалистов в целях выплаты первоначального взноса на приобретение жилья.

Таким образом, городская целевая Программа в целом выполнила свою задачу по поддержке работников бюджетной сферы городского округа в период активного становления и развития рынка ипотеки в стране. В настоящее время на передний план будут выходить государственные программы поддержки граждан, обеспеченные средствами федерального и региональных бюджетов.

И.о.председателя Думы

городского округа А.В.Денисов