

ПАСПОРТ подпрограммы
"Развитие ипотечного кредитования в жилищном строительстве»
(2014 - 2020 годы)

Наименование подпрограммы	"Развитие ипотечного кредитования в жилищном строительстве (2014 - 2020 годы).
Ответственный исполнитель подпрограммы	Департамент строительства и архитектуры Брянской области
Соисполнители подпрограммы	Автономная некоммерческая организация "Брянский областной жилищный фонд" (по согласованию)
Цели подпрограммы	Реализация единой государственной политики в сфере строительства, архитектуры, государственной жилищной политики
Задачи подпрограммы	Осуществление государственной поддержки граждан в улучшении жилищных условий
Этапы и сроки реализации подпрограммы	2014-2020 годы
Ожидаемые результаты реализации подпрограммы	Показатели результативности и эффективности реализации подпрограммы и конечные результаты реализации подпрограммы, приведены в приложении 1 к государственной программе

1. Основные термины, используемые в подпрограмме

В настоящей подпрограмме используются следующие термины: субсидия - бюджетные средства, передаваемые безвозмездно участнику подпрограммы, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, на условиях частичной оплаты расходов по приобретению (строительству) жилых помещений и компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту (займу);

заказчик подпрограммы - департамент строительства и архитектуры Брянской области;

региональный оператор - автономная некоммерческая организация "Брянский областной жилищный фонд" - областная специализированная ипотечная организация, осуществляющая реализацию мероприятий подпрограммы и обеспечивающая процесс ипотечного жилищного кредитования путем привлечения различных источников для финансирования подпрограммы;

комплексная жилая застройка - комплекс жилых домов и объектов коммунальной и социальной инфраструктуры на земельном участке с объектами благоустройства;

участники подпрограммы – граждане Российской Федерации, жители Брянской области, зарегистрированные и постоянно проживающие на территории области, приобретающие или строящие жилье на территории

области в рамках данной подпрограммы;

получатель субсидии – участник подпрограммы, постоянно зарегистрированный по месту жительства на территории Брянской области, имеющий право на получение субсидии в рамках лишь одной из программ по обеспечению жильем, действующих на территории Брянской области;

член семьи получателя субсидии - супруг (супруга) и их дети, а также родители или граждане, признанные судом в установленном порядке членами семьи;

вновь построенное жилое помещение - жилое помещение, реализуемое юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем по договорам долевого участия в строительстве, по договорам о перемене лиц в обязательстве, либо по договорам купли-продажи, заключенным после получения свидетельства о праве собственности, при условии, что все предшествующие правообладатели на жилое помещение являлись юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, а жилое помещение не использовалось по прямому назначению;

многодетная семья - зарегистрированная на территории Брянской области семья, имеющая в своем составе трех и более детей, находящихся на иждивении родителей, и воспитывающая их до восемнадцатилетнего возраста, учащихся учебных заведений дневной формы обучения любых организационно-правовых форм - до окончания обучения, проходящих срочную военную службу по призыву, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет. К многодетным семьям также относятся семьи, в которых наряду с родными и (или) усыновленными детьми воспитываются и совместно проживают дети, находящиеся под опекой (попечительством), приемные дети, семьи, в которых один из родителей не является многодетным, но при этом супруги имеют одного и более совместных детей;

областная комиссия – комиссия, состав которой утверждается постановлением Правительства Брянской области, принимающая решение о предоставлении субсидии участнику подпрограммы;

реестр очередности участников подпрограммы по Брянской области – список граждан, сформированный в хронологическом порядке по дате подачи заявления на участие в подпрограмме;

реестр очередности многодетных семей по Брянской области – список граждан, имеющих статус многодетной семьи в соответствии с действующим законодательством Брянской области, сформированный в хронологическом порядке по дате подачи заявления на участие в подпрограмме;

перечень получателей субсидии – список граждан – получателей субсидии, утвержденный протоколом областной комиссии;

реестр получателей субсидии – список граждан - получателей субсидии, утвержденный заказчиком подпрограммы;

ипотечный жилищный кредит (заём) - кредит (заём), предоставленный на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства;

заемщики - участники подпрограммы - жители Брянской области,

обратившиеся за получением ипотечного жилищного кредита (займа), квалифицированные кредитором как надежные и платежеспособные и на основании этого получившие ипотечный жилищный кредит (заём), предоставившие в залог приобретаемое на средства кредита (займа) жилье;

андеррайтинг - оценка кредитором вероятности погашения ипотечного кредита (займа), наличия средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита (займа) с учетом доходов заемщика;

аннуитетный платеж - ежемесячный равный по величине денежный платеж заемщика по договору ипотечного жилищного кредита (займа), состоящий из суммы погашения основного долга по кредиту(займу) и суммы процентов за пользование им;

процентная ставка - стоимость ипотечного кредита (займа) для заемщика, выражающаяся в процентах годовых от основной суммы кредита (займа) и указываемая в кредитном договоре (договоре займа);

2. Механизм реализации подпрограммы

2.1. Общие положения

Основными функциями Правительства Брянской области, как государственного заказчика подпрограммы, являются выработка единой региональной жилищной политики, обеспечение бюджетного финансирования подпрограммы, организация работы с органами местного самоуправления.

На соисполнителя подпрограммы (регионального оператора) - возлагаются обязанности по реализации настоящей подпрограммы, в том числе учет и распределение средств, предусмотренных для реализации подпрограммы, обеспечение условий реализации подпрограммы на территории области, осуществление оперативного управления реализацией подпрограммы, привлечение на конкурсной основе кредитных ресурсов для выполнения мероприятий подпрограммы, организация работы по изысканию внебюджетных источников.

Средства областного бюджета используются для поддержки участников подпрограммы, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в виде безвозмездных субсидий для оплаты части стоимости строительства или приобретения жилья, для компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту (займу), а также для субсидирования первоначального взноса по ипотечным кредитам молодым учителям общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет.

Сохранить за гражданами, являющимися по состоянию на 1 января 2014 года участниками подпрограммы "Развитие ипотечного кредитования в жилищном строительстве области" долгосрочной целевой программы "Жилище" (2011 - 2015 годы) государственной программы «Строительство и архитектура» (2012-2015 гг.), право на участие в подпрограмме "Развитие ипотечного кредитования в жилищном строительстве области" государственной программы «Строительство, архитектура и дорожное хозяйство Брянской области» (2014 - 2020 годы).

Основные положения подпрограммы имеют общие условия ее реализации

для всех участников подпрограммы. Социальная поддержка участников подпрограммы определяется в зависимости от размера совокупного дохода на каждого члена семьи, отнесенного к прожиточному минимуму, установленному для жителей Брянской области нормативным актом Брянской области.

2.2. Ипотечные кредиты (займы)

Ипотечные жилищные кредиты (займы) предоставляются участникам подпрограммы для приобретения или строительства жилья на территории Брянской области.

Процедура выдачи ипотечных жилищных кредитов в Брянской области осуществляется в соответствии со стандартами, установленными нормативными документами кредитной организации, с которой региональный оператор заключил соглашение о сотрудничестве в целях реализации подпрограммы, либо в кредитной организации, в которой была произведена аккредитация объекта.

Процедура выдачи ипотечных займов регулируется Порядком предоставления ипотечных займов, утвержденным приказом Регионального оператора.

Вопросы, связанные с приобретением жилья с использованием ипотечного жилищного кредита (займа), не нашедшие отражения в настоящей подпрограмме, регулируются заключаемыми договорами, законодательством Российской Федерации.

2.3. Формы социальной поддержки

Поддержка участников подпрограммы, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется в виде предоставления безвозмездной субсидии на компенсацию части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья.

Предоставление субсидий участникам подпрограммы регулируется Порядком предоставления субсидий.

Субсидии предоставляются для приобретения жилья, строящегося в рамках подпрограммы, вновь построенного жилого помещения, а также для индивидуального жилищного строительства.

Субсидии предоставляются гражданам - участникам подпрограммы при соблюдении ими следующих условий:

- быть зарегистрированным и постоянно проживающим на территории Брянской области;
- быть признанным нуждающимся в улучшении жилищных условий в установленном законом порядке (нуждаемость семьи в улучшении жилищных условий определяет орган местного самоуправления муниципального образования по месту регистрации и подтверждает это ходатайством);
- работающим гражданам, имеющим официально подтвержденный доход;
- достигшим пенсионного возраста за время участия в подпрограмме. Субсидия не предоставляется:
- если участник подпрограммы, либо члены его семьи ранее получили

субсидии из средств бюджетов разных уровней на приобретение (строительства) жилого помещения;

- если приобретаемое жилое помещение общей площадью, менее учетной нормы, установленной органами местного самоуправления муниципальных образований (по месту приобретения жилья) в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в месте приобретения жилья.

Решение о предоставлении субсидий принимает областная комиссия по результатам рассмотрения документов, представленных участником подпрограммы и заключения регионального оператора о рассмотрении документов. Решения областной комиссии оформляются протоколом в течение одного рабочего дня, с даты проведения заседания комиссии. Протокол подписывается председателем, членами комиссии не позднее трех рабочих дней после проведения заседания комиссии.

Назначенный размер субсидии на компенсацию части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья не пересматривается в случае изменения состава семьи участника подпрограммы, либо изменения площади жилого помещения (разница между проектной площадью и площадью по результатам обмеров бюро технической инвентаризации) после регистрации договора долевого участия в строительстве, договора о перемене лиц в обязательстве, договора купли-продажи.

Жилое помещение, приобретаемое с помощью субсидии, оформляется в общую долевую собственность в равных долях на каждого члена семьи. Субсидии участникам подпрограммы предоставляются в порядке очередности по дате подачи заявления:

- участникам подпрограммы в соответствии с «реестром очередности участников подпрограммы по Брянской области».
- многодетным семьям в соответствии с «реестром очередности многодетных семей по Брянской области»;

Первоочередное право на получение субсидии имеют:

- участники подпрограммы, приобретающие жилые помещения в домах и/или комплексных жилых застройках, строительство которых осуществляется в рамках подпрограммы;
- граждане, утратившие вследствие пожара единственное жилое помещение, принадлежащее им на праве собственности и признанное в установленном законом порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту и реконструкции.

Участник подпрограммы и члены его семьи имеют право на получение субсидии один раз из бюджетов разных уровней.

2.3.1. Субсидия на компенсацию части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья.

Субсидия на компенсацию части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья, рассчитывается исходя из социальной нормы площади жилья и

стоимости одного квадратного метра жилья в Брянской области, установленной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации «О средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации».

При расчете данной субсидии применяется социальная норма площади жилья, которая составляет:

для семьи, состоящей из трех и более человек - 18 кв. метров общей площади на одного члена семьи;

для семьи, состоящей из двух человек - 42 кв. метра общей площади жилого помещения;

для семьи, состоящей из одного человека - 33 кв. метра общей площади.

Если участник подпрограммы и члены его семьи не имеют в собственности жилых помещений, и не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, расчет размера субсидии производится на социальную норму площади жилья, но не выше общей площади приобретаемого (строящегося) жилого помещения.

Если участник подпрограммы и (или) члены его семьи зарегистрированы в жилых помещениях по договору социального найма, и имеют право на получение их в собственность, в соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», и (или) имеют в собственности жилые помещения общей площадью менее учетной нормы, установленной органами местного самоуправления в целях принятия на учет в качестве нуждающихся, расчет субсидии осуществляется на площадь, недостающую до социальной нормы, но не выше общей площади приобретаемого (строящегося) жилого помещения.

Если участник подпрограммы и (или) члены его семьи имели в собственности, и отчуждали жилые помещения в течение предшествующих пяти лет, расчет размера субсидии осуществляется с учетом отчужденной собственности.

Расчет размера субсидии на компенсацию части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья осуществляется на дату подписания договора долевого участия в строительстве, договора о перемене лиц в обязательстве, договора купли-продажи.

Субсидия, предоставляемая участнику подпрограммы при отсутствии у него собственных средств, может быть направлена в качестве первоначального взноса на приобретение жилого помещения.

Субсидия носит целевой характер.

Субсидия перечисляется (зачисляется) на лицевой счет участника подпрограммы, открытый у исполнителя подпрограммы, для ее последующего перечисления по обязательствам договора на приобретение жилья.

2.3.2. Субсидия на компенсацию части платежа по договору ипотечного кредита (займа), полученного до 01.01.2014 г.

Субсидия на компенсацию части платежа по кредитным договорам (договорам займа) предоставляется участникам подпрограммы, получившим кредиты (займы) до 01 января 2014 года.

Субсидия на компенсацию части платежа по кредитным договорам (договорам займа) предоставляется участникам подпрограммы, получившим кредиты до 01 января 2014 года, в размере 2/3 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на дату заключения кредитных договоров (договоров займа), ежемесячно в течение десяти лет пользования кредитом с месяца, следующего за месяцем выдачи кредита.

Средства, предназначенные для предоставления субсидий на компенсацию части платежа каждому участнику подпрограммы, в пределах финансового года аккумулируются на отдельном расчетном счете у исполнителя подпрограммы и до момента выплаты субсидии используются на инвестирование строительства жилья в рамках подпрограммы.

2.4. Социальная поддержка участников подпрограммы, основным местом работы, которых являются государственные (муниципальные) учреждения Брянской области.

Социальная поддержка работников государственных (муниципальных) учреждений за счет средств областного бюджета, осуществляется в виде субсидии на компенсацию части стоимости приобретаемого жилья.

- при размере совокупного дохода на каждого члена семьи не более 3,0 прожиточных минимумов – 40 процентов от стоимости жилья, рассчитанной в зависимости от социальной нормы площади и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья;

- при размере совокупного дохода на каждого члена семьи свыше 3,0 прожиточных минимумов, субсидия не предоставляется, оплата жилья производится за счет личных средств граждан и ипотечного кредита (займа).

Категория работников государственных (муниципальных) учреждений, имеющих право на получение социальной поддержки, определяется соответствующими нормативными правовыми актами Брянской области.

2.5. Социальная поддержка участников подпрограммы, не работающих в государственных (муниципальных) учреждениях Брянской области.

Социальная поддержка участников подпрограммы, не являющихся работниками государственных (муниципальных) учреждений осуществляется в виде субсидии на компенсацию части стоимости приобретаемого жилья. Размер субсидии на компенсацию части стоимости приобретаемого жилья определяется в зависимости от размеров совокупного дохода на каждого члена семьи:

- при размере совокупного дохода на каждого члена семьи не более 3,0 прожиточных минимумов, субсидия предоставляется в размере 20 процентов от стоимости жилья, рассчитанной в зависимости от социальной нормы площади и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья;

- при размере совокупного дохода на каждого члена семьи свыше 3,0 прожиточных минимумов, субсидия не предоставляется, оплата жилья производится за счет личных средств граждан и ипотечного кредита (займа).

2.6. Социальная поддержка участников подпрограммы - многодетных семей

Многодетным семьям и семьям, в составе которых не менее двух несовершеннолетних детей и инвалидов в возрасте до 23 лет, имеющих статус инвалида с детства, находящийся на иждивении родителей (одного из родителей), независимо от места работы участника подпрограммы предоставляются субсидии за счет средств областного бюджета:

- при размере совокупного дохода на каждого члена семьи не более 1,0 прожиточного минимума, субсидия предоставляется в размере 95 процентов от стоимости жилья, рассчитанной в зависимости от социальной нормы площади и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья;

- при размере совокупного дохода на каждого члена семьи свыше 1,0, но не более 3,0 прожиточных минимумов, субсидия предоставляется в размере 70 процентов от стоимости жилья, рассчитанной в зависимости от социальной нормы площади и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья;

- при размере совокупного дохода на каждого члена семьи свыше 3,0 прожиточных минимумов, субсидия не предоставляется, оплата жилья производится за счет личных средств граждан и ипотечного кредита(займа).

2.7. Социальная поддержка семей, состоящих на жилищном учете в органах местного самоуправления до 1 марта 2005 года

Семьям, состоящим на жилищном учете в органах местного самоуправления до 1 марта 2005 года, при приобретении жилья в домах и/или комплексных жилых застройках, строительство которых осуществляется в рамках подпрограммы, предоставляются субсидии:

а) при размере совокупного дохода на каждого члена семьи не более 1,5 прожиточного минимума - в размере 50 процентов от стоимости жилья, рассчитанной в зависимости от социальной нормы площади и стоимости одного квадратного метра общей площади жилья;

б) при размере совокупного дохода на каждого члена семьи свыше 1,5 прожиточного минимума, субсидия предоставляется согласно пункту 2.5 или 2.6 в зависимости от места работы участника подпрограммы.

3. Ресурсное обеспечение подпрограммы (без молодых учителей)

Реализация подпрограммы осуществляется за счет средств областного бюджета и внебюджетных источников.

Общий объем финансирования подпрограммы за счет всех источников финансирования составит 972 400,0 тыс. рублей, в том числе:

за счет средств областного бюджета – 350 000,0 тыс. рублей, в том числе:

2014 год – 50 000,0 тыс. рублей;

2015 год – 50 000,0 тыс. рублей;

2016 год – 50 000 тыс. рублей; 2017-

2020 годы – 200 000 тыс. рублей

за счет прочих источников – 622 400,0 тыс. рублей.

В соответствии с утвержденными ассигнованиями, исполнитель подпрограммы ежегодно планирует распределение субсидий в разрезе городских округов и муниципальных районов Брянской области, а также определяет объем средств, предназначенных для субсидирования многодетных семей.

Все перечисленные данные учитываются в ежегодном плане распределения субсидий в разрезе городских округов и муниципальных районов Брянской области. Также в плане определяется количество участников подпрограммы, приобретающих жилье у регионального оператора, у других застройщиков, возводимое индивидуально (с участием подрядной организации).

Региональный оператор подпрограммы формирует:

- очередность участников подпрограммы в хронологической последовательности по Брянской области.

- очередность участников подпрограммы – многодетных семей в хронологической последовательности по Брянской области;

4. Прогноз конечных результатов реализации программы

Реализация подпрограммы к 2020 году позволит:

улучшить жилищные условия 513 семьям Брянской области;

приобрести участникам подпрограммы 29,6 тыс. кв. м жилья;

увеличить доступность приобретения жилья участниками подпрограммы до 4,6 лет;

увеличить количество предоставленных субсидий участникам подпрограммы на приобретение жилья из расчета на 1000 семей области, нуждающихся в улучшении жилищных условий, до 29,1 ед.;

увеличить количество приобретенного с помощью ипотечного кредитования жилья на одну семью, нуждающуюся в улучшении жилищных условий, до 2,7 кв. м;