

ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению Совета
муниципального образования
Тихорецкий район
от 25.12.2008 г. № 114 (п.8)

«ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к муниципальной целевой
программе «Жилище»
на 2005-2010 годы

Подпрограмма
развития жилищного кредитования
муниципальной целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы

Паспорт
подпрограммы развития жилищного кредитования
муниципальной целевой программы «Жилище» на 2005-2010 годы

Наименование Подпрограммы	Подпрограмма развития жилищного кредитования муниципальной целевой программы «Жилище» на 2005- 2010 годы (далее - Подпрограмма)
Основания для разработки Подпрограммы	Закон Краснодарского края от 07 августа 2002 года № 511-КЗ «Об организационном и финансовом обеспечении развития жилищного кредитования в Краснодарском крае» и подпрограмма развития жилищного кредитования Краснодарского края на 2005- 2010 годы краевой целевой программы «Жилище» на 2005 – 2010 годы, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 20 апреля 2005 года № 1440-П
Заказчик Подпрограммы	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
Разработчик и координатор Подпрограммы	Отдел жилищных отношений и ипотечного жилищного кредитования администрации муниципального образования Тихорецкий район, отдел капитального строительства администрации муниципального

образования Тихорецкий район

Основные исполнители	Администрация муниципального образования Тихорецкий район, администрации сельских и городского поселений
Цель Подпрограммы	Создание условий для обеспечения жителей Тихорецкого района доступным жильем посредством применения механизмов жилищного кредитования; создание и развитие механизма муниципальной поддержки инвестиционной деятельности, направленной на строительство жилья.
Задачи Подпрограммы	Разработка качественных и эффективных механизмов: финансирования инвестиционных проектов, кредитования физических лиц; муниципальной поддержки юридических и физических лиц — участников настоящей Подпрограммы; снижения рисков при кредитовании и строительстве.
Срок реализации Подпрограммы	2005-2010 годы
Основные мероприятия Подпрограммы	<p>Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства в муниципальном образовании Тихорецкий район. Оптимизация условий кредитования коммерческими банками.</p> <p>Увеличение объемов жилищного строительства при помощи долевого участия.</p> <p>Компенсация расходов граждан при оформлении ими ипотечного жилищного кредита на приобретение (строительство) жилья.</p> <p>Проведение разъяснительной работы в средствах массовой информации по вопросам строительства и кредитования населения.</p> <p>Проведение консультаций участников подпрограммы по выполнению запланированных мероприятий.</p>
Объем и источники финансирования Подпрограммы	<p>Объем финансирования за счет средств местного бюджета – 95,511 млн. рублей.</p> <p>Планируется привлечение из краевого бюджета – 124,191 млн. рублей.</p>

Ожидаемые результаты реализации Подпрограммы	<p>Разработка качественных и эффективных механизмов, обеспечивающих доступность жилья для граждан с различным уровнем доходов;</p> <p>увеличение темпов и объемов жилищного строительства;</p> <p>повышение доступности жилья для наиболее социально незащищенных категорий граждан;</p> <p>создание рынка доступного жилья и механизмов, обеспечивающих доступность жилья для граждан с разным уровнем доходов, в том числе долгосрочного ипотечного жилищного кредитования;</p> <p>повышение эффективности функционирования рынка жилья в результате снижения административных барьеров;</p> <p>создание условий для участия в жилищном кредитовании до 2 тысяч семей, проживающих на территории муниципального образования Тихорецкий район;</p> <p>увеличение объема жилищного строительства, пополнение муниципального жилищного фонда, формирование масштабного рынка жилья экономкласса, снижение темпа роста 1 квадратного метра жилой площади, популяризация наиболее выгодных и качественных технологий малоэтажного быстровозводимого домостроения и оптимизация структуры малоэтажного домостроения, строительство и ввод в эксплуатацию не менее 10 процентов быстровозводимого жилья от общего объема жилищного строительства к 2010 году, строительство и ввод в эксплуатацию не менее 1 кв.метра на душу населения к 2010 году;</p> <p>улучшение демографической ситуации в муниципальном образовании Тихорецкий район;</p> <p>рост доходной части бюджета за счет налоговых поступлений от строительства жилья.</p>
Контроль за исполнением Подпрограммы	<p>Контроль за исполнением подпрограммы осуществляют администрация муниципального образования Тихорецкий район и Совет муниципального образования Тихорецкий район.</p>

1.Содержание проблемы и обоснование необходимости ее решения программными методами

Подпрограмма разработана в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 года № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы», постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июня 1996 года № 753 «О федеральной целевой программе «Свой дом», Законом Краснодарского края от 7 августа 2002 года № 511-КЗ «Об организационном и финансовом обеспечении развития жилищного кредитования в Краснодарском крае» и Законом Краснодарского края от 20 октября 2003 года № 617-КЗ «О программе экономического и социального развития Краснодарского края на 2002-2008 годы», подпрограммой развития жилищного кредитования Краснодарского края на 2005-2010 годы краевой целевой программы «Жилище» на 2005 – 2010 годы, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 20 апреля 2005 года № 1440-П.

Высокая стоимость жилья и постоянный рост цен на него по сравнению с доходами граждан делает для многих жителей района неразрешимой проблему приобретения нового жилья или улучшение жилищных условий. В настоящий момент назрела необходимость кардинального решения данной проблемы. Высокая стоимость вводимого в эксплуатацию нового жилья обуславливает необходимость обращения граждан к вторичному рынку жилья, но и на нем в последнее время приобрести жилье становится все более сложной задачей.

Учитывая вышеизложенное, все более актуальными становятся проблемы предоставления кредитов на приобретение жилья и обеспечение возможности долевого участия в его строительстве. Одним из основных элементов жилищного кредитования является кредитование под залог недвижимости или ипотечное кредитование.

Развитие жилищного кредитования, в том числе долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, привлечение в сферу строительства и приобретения жилья долгосрочных финансовых ресурсов – основная идея настоящей Подпрограммы.

Современное состояние строительного комплекса района при существующих объемах финансирования и уровнях доходов населения не позволяет существенно увеличить объемы жилищного строительства и обеспечить доступность жилья для населения, имеющего средний и низкий уровни доходов. Развитие долевого участия в строительстве жилья и возможностей для привлечения долгосрочных кредитов позволит широким слоям населения улучшить свои жилищные условия в рассрочку. ,

В настоящее время основной задачей в этом направлении является создание условий для строительства жилья, основанных на принципах конкуренции с одновременным увеличением на него платежеспособного спроса граждан. На сегодняшний день механизмом, способным решить поставленную задачу, является жилищное кредитование.

2.Цели и задачи Подпрограммы

Основная цель Подпрограммы – создание условия для обеспечения жителей муниципального образования Тихорецкий район доступным жильем посредством применения различных механизмов жилищного кредитования, создание и развитие механизмов муниципальной поддержки инвестиционной деятельности.

Для достижения этого необходимо решить задачи по разработке качественных и эффективных механизмов:

- формирование рынка доступного жилья и эффективных финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья для граждан с разным уровнем доходов;

- увеличение темпов жилищного строительства и реконструкции жилья, приведение его структуры и технических характеристик в соответствие со спросом и потребностями населения, повышение качества и эффективности жилищного строительства;

- финансирования инвестиционных проектов;

- кредитования физических лиц;

- муниципальной поддержки юридических и физических лиц – участников настоящей Подпрограммы;

- снижения рисков при кредитовании и строительстве;

- отбора организаций, которые будут выступать в качестве заказчиков строительства.

Для решения вышеперечисленных задач необходимо провести комплекс мероприятий, направленных на создание условий для строительства доступного населению жилья, легализации доходов населения района, снижения процентных ставок по кредитам на приобретение и строительство жилья, снижения рисков по неуплате текущих платежей физических лиц.

3.Объем средств и источники финансирования Подпрограммы

Финансирование Подпрограммы осуществляется за счет средств местного бюджета – 95,511 млн. рублей. Планируется привлечение из краевого бюджета – 124,191 млн. рублей.

4.Мероприятия реализации Подпрограммы

Подпрограмма направлена на вовлечение наибольшего количества кредитных организаций в жилищное кредитование, в том числе долгосрочное ипотечное жилищное кредитование, формирование рынка доступного жилья.

4.1.Формирование рынка доступного жилья

Основными задачами политики в сфере формирования рынка доступного жилья в муниципальном образовании Тихорецкий район:

создание эффективного жилищного сектора, действующего на рыночных принципах и удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения на уровне, соответствующем их платежеспособному спросу;

развитие институтов долгосрочного жилищного финансирования граждан (ипотечное кредитование на цели приобретения жилья, кредитование участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, кредитование индивидуального жилищного строительства, жилищно-накопительные формы и другие);

создание условий для увеличения объемов жилищного строительства через внедрение открытых конкурентных процедур предоставления прав на сформированные земельные участки застройщикам, упрощение процедур согласования исходно-разрешительной документации, развитие системы кредитования застройщиков на цели жилищного строительства, а также установление прозрачных и эффективных процедур финансирования развития коммунальной инфраструктуры для объектов нового жилищного строительства;

повышение эффективности функционирования рынка жилья в результате снижения административных барьеров и транзакционных издержек на рынке, защиты прав граждан - добросовестных приобретателей жилья, оптимизации системы налогообложения участников жилищного рынка с целью повышения его прозрачности и стимулирования развития эффективных институциональных форм организации.

Для решения перечисленных задач предусматриваются следующие мероприятия.

1. Формирование муниципального реестра земельных участков для строительства доступного жилья

Муниципальный реестр земельных участков (далее - муниципальный реестр) включает:

земельные участки на территории муниципального образования Тихорецкий район, имеющие инженерные коммуникации;

земли, освобожденные за счет сноса ветхого и аварийного жилья в рамках реализации подпрограммы "Переселение граждан Российской Федерации, проживающих на территории муниципального образования Тихорецкий район, из ветхого и аварийного жилищного фонда" на 2004-2010 годы;

земельные участки на территории муниципального образования Тихорецкий район, пригодные для жилищной застройки и не имеющие инженерных коммуникаций.

На основании указанного реестра составляется план действий по подготовке земельных участков, не имеющих документации и инженерных коммуникаций, в том числе планы подготовки проектно-сметной документации, строительства инженерных коммуникаций, дорог, определяются возможные источники финансирования.

По земельным участкам, предназначенным для многоэтажной или индивидуальной застройки, составляются планы разработки градостроительной документации с необходимой инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой, планы проведения работ по обустройству площадок и привлечению инвестиций на эти цели.

2. Формирование и предоставление подготовленных земельных участков для строительства доступного жилья

Земельные участки, имеющие инженерную инфраструктуру, обеспеченные комплектом проектной и исходно-разрешительной документации, предоставляются для строительства доступного жилья:

1) инвесторам-застройщикам на базе процедуры торгов для строительства доступного жилья, в том числе с применением механизма ипотечного жилищного кредитования. Основными конкурсными условиями при этом могут быть:

установленная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья (ниже рыночной), которая определяется дифференцированно для каждой территории края. В течение всего срока строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке осуществляется контроль со стороны краевых органов государственной власти и органов местного самоуправления за соблюдением установленной стоимости жилья;

предоставление части квартир в строящемся доме в муниципальный жилищный фонд социального найма для обеспечения жильем малоимущих и отдельных категорий граждан, состоящих на учете.

В целях удешевления стоимости жилья по данной схеме могут использоваться дополнительные меры:

государственная поддержка инвестора-застройщика в виде налоговых льгот в соответствии с законодательством Краснодарского края и субсидирования части процентной ставки по кредиту, полученному в кредитном учреждении для строительства жилья;

предоставление первого этажа жилого дома для коммерческих помещений;

продажа части квартир по рыночным ценам.

Распределение квартир в таких домах позволит учитывать интересы граждан всех категорий достатка:

малоимущих — за счет передачи части квартир в муниципальный жилищный фонд социального найма;

среднего уровня — за счет снижения стоимости одного квадратного метра жилья или участия в программах ипотечного жилищного кредитования, обеспечения жильем молодых семей и других;

богатых — за счет продажи части квартир по рыночным ценам;

2) государственным или муниципальным заказчикам. Строительство жилого дома осуществляется преимущественно за счет бюджетных средств. На условиях долевого участия привлекаются ипотечные жилищные кредиты и инвестиции

организаций различных форм собственности (для обеспечения жильем своих сотрудников). При этом участие организаций может выражаться в поставке строительных материалов, бесплатном предоставлении транспортных средств, строительных машин и механизмов, выполнении отдельных видов работ.

Предоставление квартир может осуществляться для следующих категорий граждан:

малоимущие и отдельные категории граждан, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

проживающие в ветхом и аварийном жилом фонде, подлежащем сносу; молодые семьи;

граждане со средним достатком, участвующие в программе ипотечного жилищного кредитования;

часть квартир резервируется для создания муниципального переселенческого жилого фонда;

3) индивидуальным застройщикам, в том числе молодым семьям. Гражданину, изъявившему желание построить собственный дом, предлагаются типовые проекты, согласовываемые применяемые при строительстве материалы для соблюдения архитектурного облика района индивидуальной застройки.

При этом возможно применение следующих мер поддержки:

рассрочка по оплате земельного участка и стоимости инженерных коммуникаций;

субсидии из бюджетов всех уровней, предусмотренные федеральными и краевыми программами для молодых семей и сельских граждан;

субсидирование части стоимости жилья для участников ипотечного жилищного строительства;

4) жилищно-строительным кооперативам, в том числе молодежным, на конкурсной основе между кооперативами.

Положения настоящего подпункта Программы относятся только к строительству доступного жилья.

4.2. Развитие институтов долгосрочного жилищного кредитования

Реализация мер по развитию долгосрочного жилищного кредитования будет осуществляться в рамках подпрограммы развития ипотечного жилищного кредитования муниципального образования Тихорецкий район.

Основная цель подпрограммы — создание условий для обеспечения жителей района доступным жильем посредством применения механизмов ипотечного жилищного кредитования, государственного стимулирования инвестиционной деятельности, направленной на строительство доступного жилья.

В рамках подпрограммы предусматривается разработка эффективных схем финансирования инвестиционных проектов в области жилищного строительства, снижения рисков при кредитовании и строительстве жилья.

Реализация подпрограммы будет осуществляться с использованием различных механизмов финансового и фондового рынка, путем вовлечения в процессы ипотечного жилищного кредитования кредитных организаций, накоплений граждан.

В числе мер муниципальной поддержки развития системы ипотечного жилищного кредитования на территории муниципального образования Тихорецкий район предусмотрены:

- компенсация расходов граждан при оформлении ими ипотечного жилищного кредита на приобретение (строительство) жилья;

- обеспечение гарантий прав участников системы ипотечного жилищного кредитования (развитие системы страхования ипотечных жилищных кредитов, формирование маневренного фонда жилых помещений, предназначенного для временного проживания граждан, утративших жилье в результате невыплаты ипотечного кредита на его приобретение).

Объем финансирования подпрограммы из средств местного бюджета - 95,51 млн. рублей. Планируется привлечение из краевого бюджета – 124,12 млн. рублей. В результате за период реализации подпрограммы предполагается обеспечить жильем более 2 тысяч семей.

Координатор подпрограммы –отдел жилищных отношений и ипотечного жилищного кредитования администрации муниципального образования Тихорецкий район.

4.3. Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства, повышение его качества и эффективности

Для реализации этого мероприятия предусматривается:

- привлечение прогрессивных технологий домостроения, включая быстровозводимые здания, применение современных экономичных строительных материалов, таких как гипсокартонные и гипсоволокнистые листы, пенобетон, полистиролбетон, эффективные утеплители, сухие строительные смеси и другие;

- стимулирование проведения модернизации домостроительных предприятий в целях перехода к современным эффективным и энергосберегающим архитектурно-строительным системам, в том числе через механизм субсидирования из краевого бюджета процентных ставок по кредитам, полученным на эти цели;

- развитие системы кредитования застройщиков на цели жилищного строительства;

- привлечение частного капитала в сферу развития инженерно-коммунальной инфраструктуры, в том числе средств энерго-, газо- и водоснабжающих организаций, частных операторов-инвесторов на условиях инвестиционных (концессионных) соглашений, использование механизма краевых и муниципальных заимствований на развитие инфраструктуры;

- установление чётких и прозрачных процедур территориального планирования на уровне муниципального образования;

регулирование вопросов межевания и землеустройства, предоставления долгосрочных прав (собственности, долгосрочной аренды) на земельные участки для жилищного строительства до начала проектирования или строительства, в том числе с использованием конкурсных процедур;

создание экономических и правовых условий для завершения строительства многоквартирных жилых домов, финансирование которых осуществлялось за счет бюджетных источников;

содействие развитию системы страхования строительных рисков и профессиональной ответственности строителей;

осуществление в пределах компетенции контроля и надзора за соблюдением строительных норм и правил, требований экологической и иных видов безопасности, а также наличия лицензий на выполнение определенных федеральным законодательством видов деятельности.

4.5.Повышение эффективности функционирования рынка жилья

Будут разработаны меры по снижению административных барьеров доступа застройщиков на рынок жилищного строительства, в том числе и меры по упрощению процедуры оформления исходно-разрешительной документации на строительство жилых домов. Проведенный анализ показывает, что сроки подготовки исходно-разрешительной документации могут быть значительно сокращены за счет:

разработки схемы одновременной подготовки ряда разрешительных документов;

сокращения перечня согласующих инстанций;

внедрения технологии одновременного прохождения экспертиз во всех заинтересованных организациях, а также привлечения для этих целей специалистов из смежных организаций.

Для снижения стоимости сделок на рынке жилья и ипотечного кредитования намечены следующие меры:

взаимодействие с органами по совершенствованию процедур регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, учета объектов недвижимости (повышение прозрачности, надежности и информационной доступности, снижение затрат и времени обслуживания для участников рынка жилья);

методическое содействие при подготовке необходимой документации для продажи на торгах прав на земельные участки как объекты недвижимости и их использования в качестве залога при получении кредита на жилищное строительство.

Проведение указанных в пунктах 1-5 мероприятий позволит значительно снизить стоимость одного квадратного метра общей площади построенного жилья, создать конкуренцию на рынке жилищного строительства. В результате чего снизятся цены как на первичном, так и вторичном рынках жилья, расширится спрос населения на жилье, увеличится предложение жилья на рынке, в том числе за счет увеличения объемов жилищного строительства, а это обеспечит доступность жилья для основных групп населения.

4.6. Развитие малоэтажного быстровозводимого домостроения

В целях развития малоэтажного быстровозводимого домостроения планируется принятие комплекса мер, направленных на снижение темпов роста стоимости 1 кв.метра жилой площади, создание конкуренции на рынке жилищного строительства и повышение доступности жилья для основных групп населения.

Реализацию мероприятия планируется провести по двум направлениям.

В рамках первого направления планируется широкое освещение технологий малоэтажного быстровозводимого домостроения в краевых и муниципальных средствах массовой информации, принятие мер по привлечению на территорию муниципального образования Тихорецкий район организаций-инвесторов для реализации проектов по строительству быстровозводимых жилых домов, построенных с применением различных технологий быстровозводимого домостроения.

По второму направлению предусматривается предоставление субсидий краевого бюджета местному бюджету на софинансирование расходов местного бюджета по проектированию и строительству малоэтажных быстровозводимых жилых домов с последующим предоставлением построенного жилья по договорам социального найма в установленном законодательством порядке.

Условия предоставления субсидий из краевого бюджета местному бюджету на софинансирование расходов местного бюджета по проектированию и строительству малоэтажных быстровозводимых жилых домов, порядок расходования субсидий, критерии отбора муниципального образования для предоставления указанных субсидий и их распределение между муниципальными образованиями устанавливаются нормативным правовым актом главы администрации (губернатора) Краснодарского края.

5. Ожидаемые результаты реализации Подпрограммы

В результате реализации Подпрограммы предполагается обеспечить жильем в период с 2005 по 2010 годы до 2 тысяч семей, проживающих на территории муниципального образования Тихорецкий район.

6.Перечень мероприятий Подпрограммы

№ п/п	Мероприятия	Источник финансирования	Объем финансирования (млн. руб.)							Исполнители
			Всего	В том числе						
				2005 год	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6.1.	Компенсация расходов граждан при оформлении ими ипотечного жилищного кредита на приобретение (строительство) жилья	местный бюджет	1,200	-	-	-	0,400	0,400	0,400	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
		Всего	1,200	-	-	-	0,400	0,400	0,400	
6.2.	Обеспечение коммунальной инфраструктурой микрорайона малоэтажной жилой застройки в Юго- Восточной части города Тихорецка (1 очередь)	Краевой бюджет (по согласованию)	32,435	-	-	-	32,435	-	-	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
		Местный бюджет	32,774	-	-	-	32,774	-	-	
		Всего	65,209	-	-	-	65,209	-	-	
6.3.	Обеспечение коммунальной инфраструктурой микрорайона малоэтажной жилой застройки в Юго- Восточной части города Тихорецка (2 очередь)	Краевой бюджет по согласованию	33,000	-	-	-	-	3,000	30,000	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
		Местный бюджет	33,000	-	-	-	-	3,000	30,000	
		Всего	66,000	-	-	-	-	6,000	60,000	
6.4.	Строительство 60-ти квартирного жилого дома по ул.Краснооктябрьской	Краевой бюджет (по согласованию)	24,528	-	-	-	-	24,528	-	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
		Местный бюджет	6,580	-	-			6,580	-	

	, 44 в г.Тихорецке для граждан по договорам социального найма	Всего	31,108	-	-	-	-	31,108	-	
6.5.	Проектно-изыскательские работы инженерных сетей по объекту: «Строительство двух десяти квартирных жилых домов в ст. Краснооктябрьской по ул. Первомайской Тихорецкого района»	Краевой бюджет (по согласованию)	0,489	-	-	-	0,489	-	-	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
		Местный бюджет	1,206	-	-	-	1,206	-	-	
		Всего	1,695	-	-	-	1,695	-	-	
6.6.	Подготовка технического обоснования и проектно-сметной документации	Местный бюджет	14,451	-	0,980	2,130	4,941	4,700	1,700	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
		Краевой бюджет (по согласованию)	2,239				2,239			
		Всего	16,69	-	0,980	2,130	7,180	4,700	1,700	
6.7	Строительство малоэтажного быстровозводимого жилья	Краевой бюджет (по согласованию)	31,500	-	-	-	-	31,500	-	Администрация муниципального образования Тихорецкий район
		Местный бюджет	6,300	-	-	-	-	6,300	-	
		Всего	37,800	-	-	-	-	37,800	-	
	Всего по Подпрограмме	Краевой бюджет (по согласованию)	124,191	-	-	-	35,163	59,028	30000	
		Местный бюджет	95,511	-	0,980	2,130	39,321	20,980	32,100	
		Всего	219,702	-	0,980	2,130	74,484	80,008	62,100	

».

Первый заместитель главы
муниципального образования Тихорецкий район

С.В.Яровая