

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ВЛАДИМИРА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОТ 01.04.2011 № 24

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГЛАВЫ ГОРОДА ВЛАДИМИРА ОТ 24.11.2009 № 3723 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ДОЛГОСРОЧНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ Г.ВЛАДИМИРА НА 2010 - 2012 ГОДЫ»

В целях реализации на территории муниципального образования г.Владимир постановления Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 - 2015 годы», постановления Губернатора Владимирской области от 01.03.2011 № 145 «О долгосрочной целевой программе «Жилище» на 2011 - 2015 годы», а также в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЯЮ

1. Внести следующие изменения в постановление главы города Владимира от 24.11.2009 № 3723 «Об утверждении долгосрочной целевой программы ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира на 2010 - 2012 годы» (с изменениями, внесенными постановлением главы города Владимира от 02.09.2010 № 3097):

1.1. В аннотации цифры «2012» заменить на цифры «2015».

1.2. Преамбулу изложить в новой редакции:

«В целях реализации на территории муниципального образования г.Владимир постановления Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 - 2015 годы», постановления Губернатора Владимирской области от 01.03.2011 № 145 «О долгосрочной целевой программе «Жилище» на 2011 - 2015 годы», а также в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации».

1.3. В пункте 1 цифры «2012» заменить на цифры «2015».

1.4. Приложение к постановлению изложить в новой редакции согласно приложению.

2. Опубликовать данное постановление в средствах массовой информации без приложения (с приложением разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Владимира).

3. Контроль за исполнением постановления возложить на начальника управления муниципальным имуществом г.Владимира Шиша Д.Н.

И.о. главы администрации города

А.С. Шохин

Приложение
к постановлению администрации
города Владимира
от 01.04.2011 № 24

**Долгосрочная целевая программа
ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира
на 2010-2015 годы**

I. ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ

- | | |
|--|--|
| 1. Наименование долгосрочной целевой программы | «Программа ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира на 2010-2015 годы» (далее – Программа) |
| 2. Сроки реализации Программы | 2010-2015 годы |
| 3. Администратор Программы | «Владимирский городской ипотечный фонд» (далее – «ВГИФ») – учреждённая администрацией г.Владимира некоммерческая организация, созданная с целью финансовой поддержки в обеспечении жильём и улучшении жилищных условий граждан, проживающих на территории г.Владимира, на основании использования механизма ипотечного жилищного кредитования |
| 4. Исполнители Программы | «ВГИФ»;
управление муниципальным имуществом г.Владимира (главный распорядитель средств бюджета города) |
| 5. Участники Программы | Население г.Владимира;
ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – ОАО «АИЖК») – созданная Правительством РФ в форме открытого акционерного общества организация, основным направлением деятельности которой является обеспечение ликвидности первичных кредиторов системы ипотечного жилищного кредитования, предоставляющих долгосрочные ипотечные кредиты (займы) населению, путём покупки прав требований по таким кредитам (займам) (по согласованию); первичные кредиторы (по согласованию); рефинансирующие организации (по согласованию); операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (по согласованию) |

- | | |
|---|--|
| 6. Цель и задачи Программы | <p>Цель: обеспечение устойчивого развития системы ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира.</p> <p>Задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внедрение правовых, финансовых и организационных механизмов бесперебойного функционирования системы ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира; - привлечение в систему ипотечного кредитования долгосрочных внебюджетных источников финансирования; - увеличение объёмов выдачи долгосрочных ипотечных кредитов (займов); - развитие системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов) через операторов вторичного рынка ипотечного кредитования; - развитие ипотечного жилищного строительства; - вовлечение в систему жилищного кредитования отдельных категорий населения (военнослужащие, молодые семьи, получатели средств материнского семейного капитала, работники бюджетной сферы) путём развития специальных условий и программ ипотечного кредитования |
| 7. Источники и объёмы финансирования Программы | <p>Объём финансирования Программы на весь период её реализации составляет 1236,0 млн рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - средства бюджета г.Владимира – 46,0 млн рублей (субсидии «ВГИФ» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов); - привлечённые средства бюджета Владимирской области – 30,0 млн рублей; - средства населения г.Владимира – 300,0 млн рублей; - привлечённые средства первоначальных кредиторов, ОАО «АИЖК», других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов – 860,0 млн рублей (по согласованию) |
| 8. Ожидаемые конечные результаты реализации Программы | <p>Повышение доступности жилья для населения г.Владимира через развитие механизмов ипотечного жилищного кредитования и ипотечного жилищного строительства</p> |

II. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

В Программе используются следующие основные понятия и термины:

Закладная – именная ценная бумага, составляемая залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству, и удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой Жилого помещения, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Жилое помещение, обремененное ипотекой. Обязанными по Закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Заемщик – физическое лицо, с которым заключается кредитный договор (договор займа) на приобретение жилого помещения, подлежащего передаче в залог в качестве обеспечения надлежащего исполнения им обязательств по ипотечным обязательствам.

Заказчик-застройщик – строительная организация, осуществляющая строительство жилых многоквартирных домов за счёт собственных и(или) привлечённых оборотных средств.

Ипотечный кредит (займ) – денежные средства, предоставляемые соответственно кредитором или займодавцем заемщику на длительный срок под залог приобретаемого (имеющегося) жилого помещения.

Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов – организации банковского и небанковского типа, основным видом деятельности которых является выдача и рефинансирование ипотечных кредитов (займов).

Стандарты выдачи ипотечных кредитов (займов) – свод единообразных положений, типовых процедур, форм документов, а также программ кредитования отдельных категорий населения, разработанных и предъявляемых ОАО «АИЖК» (другими операторами вторичного рынка ипотечных кредитов) к участникам ипотечного жилищного кредитования, содержанию, оформлению документации и договоров, регулирующих отношения между ними.

III. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОБЛЕМЫ И ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ РЕШЕНИЯ ПРОГРАММНЫМИ МЕТОДАМИ

Решение жилищной проблемы жителей г.Владимира остаётся актуальным направлением развития городского хозяйства, его строительного и финансового секторов. Созданная за последние годы на территории г.Владимира система ипотечного жилищного кредитования, как механизм обеспечения доступным и комфортным жильём жителей города, доказала свою эффективность и жизнеспособность. На территории г.Владимира реализована замкнутая система ипотечного кредитования, включающая инвестиционные потоки от корпоративных инвесторов, ОАО «АИЖК», «ВГИФ» и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов, направляемые на ипотечное жилищное строительство и предоставление ипотечных жилищных кредитов (займов) на покупку жилья на вторичном рынке.

Программа в современных условиях призвана поддержать достигнутый объём выдачи жителям г.Владимира ипотечных кредитов (займов), а также создать дополнительные меры поддержки для расширения возможностей жителей г.Владимира в улучшении жилищных условий за счёт предоставления долгосрочных ипотечных кредитов (займов).

IV. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ

Целью реализации Программы является обеспечение устойчивого развития созданной на территории г.Владимира системы ипотечного жилищного кредитования населения.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие основные задачи:

- внедрение правовых, финансовых и организационных механизмов бесперебойного функционирования системы ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира;

- привлечение в систему ипотечного кредитования долгосрочных внебюджетных источников финансирования;
- увеличение объёмов выдачи долгосрочных ипотечных кредитов (займов);
- развитие системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов) через операторов вторичного рынка ипотечного кредитования;
- развитие ипотечного жилищного строительства;
- вовлечение в систему жилищного кредитования отдельных категорий населения (военнослужащие, молодые семьи, получатели средств материнского семейного капитала, работники бюджетной сферы) путём развития специальных условий и программ ипотечного кредитования.

V. СИСТЕМА ПРОГРАММНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

Основной задачей программных мероприятий является создание на территории г.Владимира благоприятных условий, способствующих реализации потребности жителей в комфортабельном жилье за счёт средств ипотечного кредита (займа), предоставляемого на длительный срок, имеющего целевой характер и обеспечение в виде залога приобретаемого (имеющегося) жилья.

Система мероприятий Программы включает:

- направление в систему ипотечного жилищного кредитования бюджетных средств из бюджета города Владимира, а также средств бюджета Владимирской области;
- привлечение в систему ипотечного кредитования внебюджетных источников финансирования за счёт средств первоначальных кредиторов, ОАО «АИЖК», операторов вторичного рынка ипотечных кредитов, населения г.Владимира;
- предоставление «ВГИФ» жителям г.Владимира ипотечных кредитов (займов) в соответствии и на основании действующей на момент выдачи ипотечного кредита (займа) редакции стандартов ОАО «АИЖК» и(или) других первичных кредиторов или операторов вторичного рынка ипотечных кредитов;

- рефинансирование «ВГИФ» выданных ипотечных кредитов (займов) ОАО «АИЖК» или другим операторам вторичного рынка ипотечных кредитов. Рефинансирование осуществляется в форме поставки закладных на основании действующих договоров купли-продажи закладных, заключённых между поставщиком и покупателями;

- развитие ипотечного жилищного строительства путём осуществления «ВГИФ» функции заказчика-застройщика многоквартирных жилых домов;

- организация и проведение информационной и разъяснительной работы среди населения г.Владимира и профессиональных участников рынка ипотечного кредитования с привлечением средств массовой информации о целях, задачах и условиях Программы;

- подготовка заявок на финансирование из бюджета г.Владимира и бюджета Владимирской области на очередной финансовый год и плановый период.

VI. МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Программа реализуется через функционирование двухуровневого механизма первичного и вторичного рынков ипотечного жилищного кредитования.

На первичном рынке ипотечного жилищного кредитования «ВГИФ» осуществляет комплекс мероприятий, направленных на отбор потенциальных заёмщиков, чьи платёжеспособность, кредитоспособность и добропорядочность отвечают установленным стандартам выдачи ипотечных кредитов (займов), и предоставление им долгосрочных ипотечных кредитов (займов), имеющих целевой характер и обеспечение в виде залога приобретаемого (имеющегося) жилья. Оценка платёжеспособности и добропорядочности потенциальных заёмщиков осуществляется на основании действующих в «ВГИФ» процедур и методов. Ипотечные кредиты предоставляются за счёт средств привлечённых банков (первоначальных кредиторов) или непосредственно за счёт средств «ВГИФ». Обязательным условием ипотечного кредитования является государственная регистрация в уполномоченном законом органе исполнительной власти залоговых отношений в виде ипотеки в силу закона или договора. Данное условие может быть

оформлено через заключение договора об ипотеке и (или) выпуск закладной. В качестве дополнительной меры обеспечения залоговых обязательств могут использоваться личное и(или) имущественное страхование. Личное страхование включает страхование жизни и потери трудоспособности заёмщика. Объектом имущественного страхования является жилое помещение, предоставленное для передачи в залог в качестве обеспечения возврата ипотечного кредита (займа). Первым выгодоприобретателем по договорам страхования является первоначальный залогодержатель (кредитор или займодавец). При рефинансировании ипотечного кредита (займа) на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования права первого выгодоприобретателя переходят к новому залогодержателю. После выдачи ипотечного кредита (займа) и государственной регистрации ограничения прав на жилое помещение, «ВГИФ» осуществляет процедуру сопровождения (обслуживания) заёмщиков и их ипотечных обязательств. Процедура сопровождения заканчивается моментом погашения ипотечного обязательства, и, соответственно, погашения регистрационной записи об ипотеке.

На вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования ипотечные кредиты (займы), выданные первоначальным кредитором (займодавцем), рефинансируются ОАО «АИЖК» или другим операторам вторичного рынка ипотечных кредитов. Рефинансирование осуществляется в форме поставки закладных на основании действующих договоров купли-продажи закладных, заключённых между поставщиком и покупателями. Условия рефинансирования определяются «ВГИФ» на основании договоров, заключённых с операторами вторичного рынка ипотечных кредитов. Денежные средства, вырученные от рефинансирования закладных на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования, направляются на выдачу ипотечных кредитов (займов) заёмщикам на первичном рынке ипотечного кредитования.

Часть функций «ВГИФ» по управлению Программой может быть передана третьим лицам – профессиональным участниками рынка ипотечного жилищного кредитования. Для выполнения отдельных видов работ и оказания услуг от имени

«ВГИФ» и в соответствии с решением правления «ВГИФ» могут привлекаться управляющие компании.

VII. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОГРАММЫ

Общий объём финансирования Программы на весь период её реализации составляет 1236,0 млн рублей, в том числе:

Источники и направления финансирования	Всего	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Средства бюджета города (субсидии «ВГИФ» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов))	46,0	21,0*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Привлечённые средства бюджета Владимирской области	30,0	5,0*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Средства населения г.Владимира	300,0	24,0	38,0	46,0	55,0	63,0	74,0
Привлечённые средства первоначальных кредиторов, ОАО «АИЖК», других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов (по согласованию)	860,0	61,0	99,0	130,0	161,0	190,0	219,0

Примечание:

* В 2010 году указаны фактические объёмы финансирования Программы за счет бюджетных средств.

Привлечение средств бюджета Владимирской области в 2011 - 2015 годах осуществляется путём участия г.Владимира в подпрограмме «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2011-2015 годы» долгосрочной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы», утверждённой постановлением Губернатора Владимирской области от 01.03.2011 №145.

VIII. ПОКАЗАТЕЛИ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ

Наименование показателя	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Объем выданных ипотечных кредитов (займов), млн руб.	60,0	80,0	100,0	120,0	140,0	160,0
Количество выданных ипотечных кредитов (займов), шт.	67	90	110	130	150	170
Объем рефинансированных ипотечных кредитов (займов), млн руб.	54,0	76,0	97,0	118,0	137,0	156,0
Объем привлеченных внебюджетных источников:						
- средства населения, млн руб.;	26,0	35,0	43,0	52,0	60,0	70,0
- средства первоначальных кредиторов, млн руб. (по согласованию);	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0	60,0
- средства рефинансирующих организаций, млн руб.	54,0	76,0	97,0	118,0	137,0	156,0

Комплекс мер по устойчивому развитию системы ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира позволит обеспечить:

- доступность ипотечных жилищных кредитов (займов) для жителей г.Владимира;
- доступность для жителей г.Владимира приобретения жилой недвижимости как на стадии строительства, так и на вторичном рынке;
- активизацию рынка жилья, вовлечение в экономический оборот недвижимости с помощью механизма ипотечного жилищного кредитования;
- привлечение дополнительных внебюджетных источников финансирования рынка ипотечного жилищного кредитования через механизм рефинансирования;
- развитие финансовых институтов в жилищной сфере.

Реализация программы увеличивает спрос на жилье, и тем самым способствует улучшению показателей, входящих в перечень показателей оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления согласно распоряжению Правительства РФ от 11.09.2008 №1313-р, в том числе:

№106 "Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя;

№107 "Число жилых квартир в расчете на 1 тыс. человек населения".