

ГЛАВА ГОРОДА ВЛАДИМИРА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОТ 24.11.2009 № 3723

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ДОЛГОСРОЧНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ Г.ВЛАДИМИРА НА 2010-2012 ГОДЫ

Во исполнение решения Совета народных депутатов города Владимира от 17.03.2009 № 45 «О реализации действующих целевых программ, утверждённых до 01.01.2009» и в соответствии с постановлением главы города Владимира от 15.04.2009 № 1118 «Об утверждении Порядка принятия решений о разработке долгосрочных целевых программ, их формирования и реализации»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить долгосрочную целевую программу ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира на 2010-2012 годы согласно приложению.
2. Опубликовать данное постановление в средствах массовой информации без приложения (с приложением разместить на официальном информационном Интернет-сервере органов местного самоуправления г.Владимира «Город Владимир» www.vladimir-city.ru).
3. Данное постановление вступает в силу с 01.01.2010.
4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы города, начальника управления муниципальным имуществом г.Владимира Шохина А.С.

Глава города

А.П. Рыбаков

Приложение
к постановлению главы г.Владимира
от 24.11.2009 № 3723

**Долгосрочная целевая программа
ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира
на 2010-2012 годы**

I. ПАСПОРТ

долгосрочной целевой программы

ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира на 2010-2012 годы

1.	Наименование долгосрочной целевой программы	«Программа ипотечного жилищного кредитования населения г.Владимира на 2010-2012 годы» (далее – Программа)
2.	Сроки реализации Программы	2010-2012 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 (распорядитель бюджетных средств)
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 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
7.	Источники и объёмы финансирования Программы	<p>Объём финансирования Программы на весь период её реализации составляет 562,0 млн рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - средства бюджета г.Владимира – 15,0 млн рублей (субсидии «ВГИФ» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов); - привлечённые средства бюджета Владимирской области – 15,0 млн рублей; - средства населения г.Владимира – 148,0 млн рублей; - привлечённые средства первоначальных кредиторов, ОАО «АИЖК», других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов – 384,0 млн рублей (по согласованию)
8.	Ожидаемые конечные результаты реализации Программы	Повышение доступности жилья для населения г.Владимира через развитие механизмов ипотечного жилищного кредитования и ипотечного жилищного строительства

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 ими 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 ЕЁ 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.

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 по реализации и управлению Программы включает:

- 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 и добросовестность 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 добросовестности потенциальных заёмщиков осуществляется на основании действующих в «ВГИФ» процедур и методов. Ипотечные кредиты предоставляются за счёт средств привлеченных 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 кредитор (займодавец). В случае рефинансирования ипотечного кредита (займа) на вторичном рынке, права первого выгодоприобретателя должны перейти 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 562,0 млн рублей, в том числе:

Источники и направления финансирования	Общий объём финансирования на 2010-2012 гг. (млн руб.)	В том числе по годам:		
		2010	2011	2012
Средства муниципального бюджета (субсидии «ВГИФ» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов))	15,0	5,0	5,0	5,0
Привлечённые средства бюджета Владимирской области	15,0	5,0	5,0	5,0
Средства населения г.Владимира	148,0	24,0	49,0	75,0
Привлечённые средства первоначальных кредиторов, ОАО «АИЖК», других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов (по согласованию)	384,0	61,0	125,0	198,0

Привлечение средств бюджета Владимирской области осуществляется путём участия г.Владимира в подпрограмме «Развитие и поддержка ипотечного жилищного кредитования во Владимирской области на 2009-2012 годы» долгосрочной областной целевой программы «Жилище» на 2009-2012 годы», утверждённой постановлением Губернатора Владимирской области от 14.09.2009 № 754.

VIII. ПОКАЗАТЕЛИ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ПРОГРАММЫ

Показатель	2010 г.	2011 г.	2012 г.	
Объем выданных ипотечных кредитов (займов), млн руб.	60,0	120,0	180,0	
Количество выданных ипотечных кредитов (займов), шт.	67	133	200	
Объем рефинансированных ипотечных кредитов (займов), млн руб.	54,0	108,0	162,0	
Объем привлеченных внебюджетных источников, в том числе:	Средства населения, млн руб.	26,0	51,0	77,0
	Средства первоначальных кредиторов, млн руб. (по согласованию)	10,0	20,0	40,0
	Средства рефинансирующих организаций, млн руб.	54,0	108,0	162,0
Объём выполненных строительно-монтажных работ, млн руб.	173,5	156,0	252,0	

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.