

**ПРОГРАММА
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ
Г. ВЛАДИМИРА**

ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Программе используются следующие понятия и определения:

«Андеррайтинг» - это оценка Кредитором (Фондом) вероятности погашения ипотечного кредита и определение максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов покупателя и оценки предмета ипотеки. Андеррайтинг предусматривает анализ платежеспособности на основании проверки имеющихся собственных средств потенциального покупателя, оценки стоимости и состояния имеющегося в собственности его имущества, оценка его будущих доходов и расходов.

«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ОАО «АИЖК») – созданная с участием Правительства Российской Федерации 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).

«Вексель» - ценная бумага, удостоверяющая безусловное денежное обязательство векселедателя уплатить по наступлении срока определенную сумму денег владельцу векселя (векселедержателю).

«Владимирский городской ипотечный Фонд» («ВГИФ», Фонд) - некоммерческая организация, создана с целью финансовой поддержки в обеспечении жильём и улучшении жилищных условий граждан, проживающих на территории г. Владимира, на основании использования механизма ипотечного жилищного кредитования, привлечения инвестиций в г. Владимир, инвестирования различных отраслей народного хозяйства.

«Закладная» - именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному недвижимым жилым имуществом, без предоставления других доказательств этого обязательства;

- право залога на указанное в договоре купли-продажи недвижимости недвижимое имущество.

«Застройщик» - строительные организации, осуществляющие строительство жилья за счет собственных и привлеченных оборотных ресурсов.

«Облигация» - эмиссионная именная бездокументарная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца на получение по обязательствам, обеспеченным закладными, дохода в виде ежегодных процентов и получения номинальной стоимости этих ценных бумаг в момент их погашения.

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

«Покупатель» - физическое лицо, имеющее намерение приобрести жильё на территории г. Владимира, в том числе получатель субсидий по федеральным, областным и муниципальным программам поддержки жилищного строительства и отдельных категорий населения, отвечающие требованиям и критериям, предъявляемым к ним ВГИФ, ОАО «АИЖК», другими операторами вторичного рынка ипотечных кредитов.

«Предприятия города» - организации, оказывающие финансовую помощь своим работникам при приобретении жилья путем финансирования Фонда.

**ПАСПОРТ
ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
НАСЕЛЕНИЯ Г. ВЛАДИМИРА**

	Наименование программы	Программа ипотечного жилищного кредитования населения г. Владимира
1.	Дата принятия решения о разработке программы	май 2003 года

2.	Заказчик программы	Администрация г. Владимира
3.	Основные разработчики программы	Администрация г. Владимира, Агентство жилищных услуг, Межрегиональная ипотечная компания, ВГИФ
4.	Цели и задачи	Создание системы ипотечного жилищного кредитования для расширения возможностей населения г. Владимира в улучшении жилищных условий за счет объединения собственных средств граждан; субсидий, выдаваемых гражданам, ипотечных займов (кредитов)
5.	Сроки и этапы	I этап - 2003 год Создание нормативно-правовой базы и внедрение технологии строительства и продажи жилья в кредит с использованием ипотечного кредитования на базе стартовой модели
		II этап - 2004 - 2005 год Отработка схем рефинансирования ипотечного кредитования, развернутое строительство жилья в г. Владимире
		III - этап - 2005 год и далее Создание единой городской системы ипотечного кредитования.
6.	Исполнители	Владимирский городской ипотечный Фонд
7.	Источники и объемы финансирования программы по этапам выполнения в ценах 2004 г.	2004 г. - Средства муниципального бюджета (в виде вклада в имущество Фонда на уставные цели) - 16 млн. руб. - Средства заинтересованных корпоративных инвесторов - 0,5 млн. руб. - Средства кредитных организаций и ОАО "АИЖК" - 2 млн. руб. - Привлеченные средства населения - первоначальный платеж и стоимость сдаваемого жилья - 5 млн. руб.
		2005 г. - Средства заинтересованных корпоративных инвесторов через займы Фонду - 1 млн. руб. - Средства кредитных организаций и ОАО "АИЖК" - 96,3 млн. руб. - Привлеченные средства населения (первоначальный платеж и стоимость сдаваемого жилья) - 88 млн. руб.
		С 2006 г. (ежегодно) - Средства заинтересованных корпоративных инвесторов через займы Фонду - 2 млн. руб. - Средства кредитных организаций, ОАО "АИЖК" и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов - 300 млн. руб. - Привлеченные средства населения

	(первоначальный платеж и стоимость сдаваемого жилья) – 100 млн. руб. 2006 г. – Средства бюджета г. Владимира (инвестиции в уставный капитал Владимирского городского ипотечного фонда) – 2,7 млн. руб.
	2007 г. Средства бюджета г. Владимира (инвестиции в уставный капитал «Владимирского городского ипотечного фонда») – 3, 596 млн. руб.
	2008 г. Средства бюджета г. Владимира (субсидии «Владимирскому городскому ипотечному фонду» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов) – 6, 404 млн. руб.
	С 2009 г. по 2010 г. включительно (ежегодно) Средства бюджета г. Владимира (субсидии «Владимирскому городскому ипотечному фонду» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов) – 5 млн. руб.

8.	Ожидаемые конечные результаты	Обеспечение возможности приобретения жилья в кредит гражданами, имеющими средний достаток. Начиная с 2006 года объем финансирования не менее 180 млн. руб.
----	-------------------------------	---

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОБЛЕМЫ И ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ЕЕ РЕШЕНИЯ ПРОГРАММНЫМИ МЕТОДАМИ

На сегодняшний день население г. Владимир составляет 349.2 тыс. чел. Более 16 тысяч семей (около 56 тыс. человек) состоят в списках нуждающихся в улучшении жилищных условий. Причем почти 40% из них стоит в очереди 10 и более лет. Механизмы по предоставлению жилья очередникам, применяемые сегодня, не решают сложившейся жилищной проблемы. За 2002 год очередникам было предоставлено всего 1.939 кв. м жилья, что составляет около 39 квартир. Таким образом, лишь 0.5 процента от общего числа очередников ежегодно могут улучшить свои жилищные условия.

По данным за 2002 год среднедушевой денежный доход жителей г. Владимира в месяц почти в два раза превышает величину прожиточного минимума (среднедушевой денежный доход в месяц - 3813 руб., величина прожиточного минимума в расчете на душу населения - 1805 руб.).

По данным Государственного комитета статистики о структуре баланса денежных доходов и расходов населения г. Владимира за 2002 год более 13% денежных доходов населения используется на покупку валюты и накопление сбережений во вкладах и ценных бумагах.

По экспертным оценкам, на руках у населения Владимирской области находится 12 млрд. руб. (более 380 млн. долл.). Можно предположить, что на руках у населения г. Владимира находится порядка 3 млрд. рублей.

Достаточно быстрыми темпами идет приватизация жилья, а значит формирование вторичного рынка. Т.е. у населения появляется капитал, который можно использовать для улучшения своих жилищных условий.

Бюджетные инвестиции в жилищное строительство имеют тенденцию к существенному сокращению.

Объемы ввода нового жилья в 2002 г. составили 67 тыс. кв. м. Для сравнения, в 2000 году в г. Владимир было введено 114 тыс. кв. м. нового жилья.

Ряд крупных градообразующих предприятий продолжают инвестировать в жилищный сектор либо в виде долевого участия, либо в виде предоставленных ссуд для своих работников на покупку жилья.

Таким образом, на сегодняшний день в г. Владимире есть все предпосылки для развития системы долгосрочного ипотечного кредитования:

- достаточный уровень развития инвестиционной деятельности предприятий и организаций;
- высокая потребность населения в новом жилье;
- достаточный уровень свободных средств населения и необходимый уровень доходов, позволяющих оплачивать кредит;
- наличие достаточных строительных мощностей.

2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ

2.1. Миссия Программы - улучшение жилищных условий населения г. Владимир.

2.2. Цель Программы

Основная цель Программы - создание интегрированной автоматизированной системы по управлению ипотечным жилищным кредитованием для расширения возможностей населения города в улучшении своих жилищных условий за счет объединения собственных средств граждан, средств заинтересованных корпоративных инвесторов и ипотечных кредитов (займов).

Тактические цели Программы:

- а) Создание единых городских стандартов, предъявляемых к участникам программы ипотечного жилищного кредитования населения г. Владимира;
- б) Организация процесса наполнения программы оборотными ресурсами и рефинансирования кредитных ресурсов;
- в) Развитие городского строительного комплекса.

2.3. Для достижения тактических целей программы необходимо решить следующие задачи:

Для создания единых городских стандартов:

- разработать и внедрить правовые, финансовые и организационные механизмы развития системы ипотечного жилищного кредитования на территории г. Владимира;
- разработать программное обеспечение, позволяющее автоматизировать процесс реализации жилья с предоставлением ипотечных кредитов (займов);
- подготовить квалифицированный персонал для реализации Программы.

Для наполнения Программы оборотными ресурсами и организации процесса рефинансирования кредитных ресурсов:

- сформировать систему финансирования строительства из средств крупных инвесторов (застройщиков) и средств населения;
- перенести центр тяжести с прямого бюджетного финансирования строительства жилья на долгосрочное целевое жилищное кредитование;
- заинтересовать и привлечь в систему ипотечного кредитования крупные и средние промышленные предприятия города для пополнения программы оборотными ресурсами;
- разработать механизм привлечения в систему ипотечного кредитования средств банков, ОАО "АИЖК" и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов в разрезе рефинансирования коммерческих ипотечных кредитов;
- провести рекламную кампанию среди потенциальных инвесторов и населения.

Для развития городского строительного комплекса:

- определить стартовые проекты застройки первых ипотечных домов.

3. СИСТЕМА ПРОГРАММНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ И УПРАВЛЕНИЕ ПРОГРАММОЙ

3.1. Основной задачей программных мероприятий является создание на территории г. Владимира инфраструктуры, обеспечивающей эффективное функционирование и взаимодействие участников ипотечного кредитования. Основу этой инфраструктуры составляют: банки, «Владимирский городской ипотечный Фонд» (далее - Фонд), специализированные агенты, корпоративные инвесторы, Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов, застройщики-заказчики, регистрационная палата, нотариусы, бюджет города Владимира.

На начальном этапе реализации Программы (2003 – 2005 гг.) создаются предпосылки для осуществления процесса рефинансирования кредитных ресурсов Программы. На этом этапе реализуется так называемая стартовая модель ипотечного кредитования. Основная задача, которую призвана решить эта модель - отработка механизма реализации жилья с предоставлением долгосрочных кредитов и формирование закладных. Источником формирования оборотных ресурсов стартовой модели будет служить бюджет города Владимира, а также взаимодействие Фонда с заказчиками-застройщиками. Предусматривается участие в схемах финансирования ипотеки предприятий города.

В перспективе должна сформироваться замкнутая система ипотечного кредитования, включающая инвестиционные потоки от застройщиков, корпоративных инвесторов, ОАО "АИЖК" и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов, направляемые на ипотечное строительство жилья и предоставление ипотечных кредитов (займов) на покупку жилья на вторичном рынке.

В рамках начального этапа процесса рефинансирования организуется работа двух систем:

- социально-ориентированной системы, основанной на льготном кредитовании граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основу этой системы составляет бюджет города Владимира;

- классической двухуровневой системы, основанной на рыночных механизмах предоставления кредитов. Основу этой системы составляют средства корпоративных инвесторов, ВГИФ, ОАО «АИЖК» и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов.

Жилье передается в собственность покупателю на основании договора о долевом участии в строительстве или договора купли-продажи.

Обязательным условием передачи жилья при условии продажи в кредит заемщику является государственная регистрация ипотеки (залога недвижимости), выпуск закладной, страхование и заключение договоров поручительства (при необходимости).

Фонд отслеживает сроки оплаты покупателем денежных обязательств по предоставленному ипотечному кредиту (займу), выполняет иные работы и оказывает иные услуги по обслуживанию выданных ипотечных кредитов (займов).

Для выполнения отдельных видов работ и оказания услуг от имени Фонда и в соответствии с решением Правления Фонда могут привлекаться Управляющие компании. Управляющие компании от имени Фонда могут осуществлять функции заказчика при строительстве жилья, риелторские услуги при продаже жилья, в том числе с рассрочкой платежей, а также оказывать агентские услуги по реализации настоящей Программы и схем ипотечного кредитования. В соответствии с решением Правления Фонда Управляющим компаниям может быть передано осуществление и других функций от имени Фонда.

4. СРОКИ И ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Программа реализуется в три этапа:

- первый этап - организационно-подготовительный - 2003 год;
- второй этап - становления системы - 2004 - 2005 гг.;
- третий этап - выход системы на стабильный технологический уровень с 2006 г.

Вследствие недостаточности оборотных ресурсов для начала строительства и реализации нового жилья планируется на начальном этапе организовать в большей степени кредитование приобретения жилья на вторичном рынке и долевого участия Фонда с другими застройщиками.

При этом используются следующие схемы работы:

- социально-ориентированная схема работы, финансируемая за счёт средств бюджета г. Владимира;

- классическая двухуровневая схема работы с выкупом у уполномоченных банков – первоначальных кредиторов закладных и их последующим рефинансированием ОАО «АИЖК» и другим операторам вторичного рынка ипотечных кредитов.

На первом организационно-подготовительном этапе (в 2003 году) должны быть решены следующие задачи:

Общие задачи:

1. Создание «Владимирского городского ипотечного фонда» как уполномоченной структуры по реализации Программы;
2. Создание автоматизированной системы по управлению ипотечным кредитованием и жилищным строительством.
3. Подготовка персонала для работы в автоматизированной системе ипотечного кредитования.

В части реализации социально-ориентированной схемы:

1. Разработка нормативно-правовых актов и основополагающих документов программы ипотечного кредитования, их утверждение на городском уровне.
2. Отработка механизма по взаимодействию Фонда и застройщиков при долевом участии Фонда в строительстве жилья.
3. Разработка перспективного плана застройки ипотечных домов. Определение места застройки для реализации пилотного проекта ипотечного строительства.
4. Резервирование в бюджете города Владимира на 2004 год средств в размере 16 млн. руб. для целевого финансирования строительства жилого дома.

5. Организация и проведение информационной кампании по освещению механизмов улучшения жилищных условий через систему ипотечного жилищного кредитования.

6. Формирование приоритетной очереди желающих участвовать в Программе.

Итогом первого этапа должно быть формирование организационно-финансовой схемы ипотечного кредитования и формирования приоритетной очереди на участие в Программе среди населения города Владимир.

На втором этапе (в 2004 - 2005 году) должны быть решены следующие задачи:

Общие задачи:

1. Привлечение в Программу средств крупных и средних предприятий, заинтересованных в закреплении кадров посредством предоставления ипотечных кредитов.

В части реализации социально-ориентированной схемы:

1. Резервирование в бюджете г. Владимира средств для целевого финансирования развития ипотечного кредитования. Данные средства выделяются Фонду в виде субсидий. Дальнейшее функционирование социально-ориентированной схемы будет возможным при сохранении объёмов целевого бюджетного финансирования.

2. Разработка совместно с предприятиями города подпрограмм ипотечного кредитования для закрепления молодых специалистов и высококвалифицированных работников;

В части реализации классической двухуровневой схемы:

1. Заключение соглашения между Фондом, с одной стороны, и ОАО «АИЖК» и другими операторами вторичного рынка ипотечных кредитов, с другой стороны, на выполнение функций регионального оператора первичного рынка ипотечных кредитов, включая, но не ограничиваясь выполнением следующих функций:

- по отбору банков-участников, проведению андеррайтинга заемщиков, приобретению у банков закладных, прошедших андеррайтинг;

- по сбору средств и обслуживанию платежей по закладным, направлению ежемесячно отчетности и перечислению средств.

2. Привлечение в Программу средств ОАО «АИЖК» и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов посредством рефинансирования закладных. Итогом второго этапа должно быть наполнение Программы внебюджетными ресурсами, которые позволят Фонду самостоятельно начать строительство и реализацию жилья по системе ипотечного кредитования.

На третьем этапе выхода Программы на стабильный технологический уровень (с 2006 года) должны быть решены следующие задачи:

1. Формирование городской схемы рефинансирования кредитных ресурсов.

2. Интеграция социально-ориентированной с классической двухуровневой схемой и образование самодостаточной городской системы ипотечного кредитования, основанной на рыночных механизмах предоставления ипотечных кредитов (займов).

Итогом третьего этапа должно быть создание работающей замкнутой схемы ипотечного кредитования.

5. УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

5.1. В зависимости от выбранной схемы условиями ипотечного кредитования являются:

5.1.1. Социально-ориентированная схема:

- реализация жилья в кредит с рассрочкой платежа. В условиях льготного кредитования данное условие позволяет снизить стоимость обслуживания кредита для покупателя;

- конкурентная основа предоставления кредита. Данное условие позволяем максимально привлечь средства населения при финансировании строительства;

- выдача и погашение кредита производится в рублях. Льготный процент (рассчитанный исходя из доходов категории покупателей) и длительный срок возврата кредита. Предельный размер ежемесячного платежа при возврате кредита не должен превышать 20% совокупного семейного дохода Покупателя. Эти условия определяют доступность кредита средним слоям населения, а следовательно, расширяют спектр платежеспособного населения, готового участвовать в программе;

- договор ипотеки, закладная, договор страхования жизни и трудоспособности заемщика и договор поручительства физических лиц (при необходимости). Данные документы, оформленные по единому стандарту, обеспечивают надежность исполнения обязательств покупателями;

- срок предоставления кредита составляет до 10 лет с правом его досрочного погашения;

- процентная ставка по кредиту составляет от 7% и более;

- кредит оформляется в виде рассрочки платежа за часть стоимости получаемой квартиры.

Рассрочка предоставляется на фиксированную сумму в рублях и не подлежит индексации.

5.1.2. Классическая двухуровневая схема:

- конкретные условия и параметры ипотечного кредитования в части сроков, размера годовых процентных ставок, сумм кредита, порядка андеррайтинга заёмщиков и иных условий определяются действующей на момент выдачи ипотечного кредита (займа) редакцией стандартов ОАО «АИЖК» и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов

5.2. Обеспечение обязательств.

Вне зависимости от выбранной схемы ипотечного кредитования необходимо придерживаться стандартизации в условиях обеспечения ипотечных обязательств, потому что основной особенностью ипотечного жилищного кредитования должна быть высокая надежность по возврату вложенных инвестиций. Она обеспечивается условиями предоставления кредита, проведения андеррайтинга покупателя, страхованием, поручительством.

5.2.1. Залог недвижимости

В обеспечение исполнения условий кредитного договора (договора займа), договора о долевом участии в строительстве (договора купли-продажи) с рассрочкой платежей, Покупатель и первоначальный кредитор (Фонд) оформляют залог на приобретаемую Покупателем квартиру. Данное обязательство может быть оформлено через заключение договора об ипотеке и выпуск закладной.

5.2.2. Страхование

При ипотечном кредитовании предполагается использовать следующие виды страхования:

а) Личное страхование.

Должно включать страхование жизни и потери трудоспособности заемщика. Страховыми случаями должны являться следующие события, совершившиеся в период действия договора страхования:

- смерть застрахованного по любой причине, произошедшая в период действия договора страхования;

- частичная или полная утрата трудоспособности (присвоение статуса инвалида) застрахованным в результате несчастного случая, произошедшего в период действия договора страхования.

б) Имущественное страхование.

Объектом имущественного страхования должно являться жилье, предоставляемое в залог в качестве обеспечения предоставленного ипотечного кредита (займа). Договор страхования должен покрывать риск утраты владельцем жилья по любой причине, за исключением его отчуждения собственником с согласия залогодержателя и отчуждения в результате обращения взыскания на предмет страхования ипотечным кредитором.

Первым выгодоприобретателем по договорам страхования должен являться первоначальный кредитор (фонд), предоставивший ипотечный кредит на приобретение квартиры. В случае уступки прав требования по кредитному договору на вторичном ипотечном рынке права первого выгодоприобретателя должны перейти к новому залогодержателю.

Срок действия договоров ипотечного страхования должен быть не менее срока кредитования, либо заключаться на срок не менее 12 месяцев с последующим продлением договоров.

5.2.3. Поручительство (рассматривается как дополнительная мера обеспечения ипотечного обязательства).

При заключении кредитного договора (договора займа) или договора долевого участия в строительстве (договора купли-продажи), предусматривающего рассрочку в пользу застройщика (продавца) Заемщик обязан предоставить Поручителей (физических лиц). Платежеспособность Поручителей проверяется по тем же критериям, что и у заёмщиков (покупателей). Договором поручительства обеспечивается весь объём прав и требований, принадлежащих первоначальному кредитору (залогодержателю).

6. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОГРАММЫ

6.1. Финансовые ресурсы

Основными источниками средств являются:

1. средства населения г. Владимира, привлекаемые в программу ипотечного кредитования;

2. средства институциональных инвесторов программы ипотечного кредитования (Фонда, застройщиков, ОАО "АИЖК", других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов, страховых компаний и т.д.);

3. средства заинтересованных корпоративных инвесторов;

4. Целевые средства бюджета города Владимира.

Средства от добровольных пожертвований юридических и физических лиц.

Средства целевых социальных программ.

Поэтапное финансирование программы ипотечного жилищного кредитования с 2003 по 2006 год представлено ниже.

Планируемый объем финансирования будет достигнут при выполнении следующих условий:

- при ежегодном начиная с 2004 г. заключении между Фондом и застройщиками долевых договоров на сумму порядка 8 млн. рублей;
- при постоянном включении в систему корпоративных ресурсов заинтересованных предприятий в среднем на 15 - 20 млн. рублей;
- при рефинансировании начиная с 2005 г. ОАО "АИЖК" ипотечных кредитов, выдаваемых населению кредитными организациями;
- при рефинансировании начиная с 2006 г. ипотечных кредитов, выдаваемых населению кредитными организациями, ОАО "АИЖК" и другими операторами вторичного рынка ипотечных кредитов.

**ИСТОЧНИКИ
ФИНАНСИРОВАНИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА ПРОГРАММЫ 2003 Г.**

Табл. 1

Источники и направление финансирования	Общий объем финансирования (млн. руб.)	Средства ипотечной программы	
		Инвестиции в уставный капитал	Средства в кредитах
Всего, в т.ч.	1,3	1,3	-
Средства муниципального бюджета	1,3	1,3	-
Средства заинтересованных корпоративных инвесторов через займы Фонду	-	-	-
Средства кредитных организаций и ОАО "АИЖК"	-	-	-
Привлеченные средства населения - первоначальный платеж и стоимость сдаваемого жилья	-	-	-

**ИСТОЧНИКИ
ФИНАНСИРОВАНИЯ ВТОРОГО ЭТАПА ПРОГРАММЫ 2004 - 2005 ГГ.
(ЕЖЕГОДНО)**

Табл. 2

Источники и направление финансирования	Общий объем финансирования (млн. руб.)	Средства ипотечной программы		
		Инвестиции в уставный капитал	Оборотные средства	Средства в кредитах
Всего, в т.ч.	208,8	16	94,5	98,3
Средства муниципального бюджета	16	16	-	-
Средства заинтересованных корпоративных инвесторов через займы Фонду	1,5	-	1,5	-
Средства кредитных организаций и ОАО "АИЖК"	98,3	-	-	98,3
Привлеченные средства населения - первоначальный платеж и стоимость сдаваемого жилья	93	-	93	-

ИСТОЧНИКИ
ФИНАНСИРОВАНИЯ ТРЕТЬЕГО ЭТАПА ПРОГРАММЫ, НАЧИНАЯ
С 2006 ГОДА

Табл. 3

Источники и направление финансирования	Общий объем финансирования (млн. руб.)	Средства ипотечной программы		
		Инвестиции в уставный капитал (млн. руб.)	Средства в кредитах (млн. руб.)	Субсидии «Владимирскому городскому ипотечному фонду» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов) (млн. руб.)
Всего, в т.ч.	402,7	186,296	200	16,404
Средства бюджета города Владимира на 2006 год (инвестиции в уставный капитал «Владимирского городского ипотечного фонда»)	2,7	2,7	-	-
Средства бюджета г. Владимира на 2007 год (инвестиции в уставный капитал «Владимирского городского ипотечного фонда»)	3,596	3,596	-	-
Средства бюджета г. Владимира на 2008 год (субсидии «Владимирскому городскому ипотечному фонду» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов))	6,404	-	-	6,404
Средства бюджета города Владимира ежегодно по 5 млн. руб. с 2009 г. по 2010 г. включительно (субсидии «Владимирскому городскому ипотечному фонду» на рефинансирование ипотечных кредитов (займов))	10	-	-	10
Средства заинтересованных корпоративных инвесторов через займы фонду	-	-	-	-
Средства кредитных организаций и ОАО "АИЖК" и других операторов вторичного рынка ипотечных кредитов	200	-	200	-
Привлеченные средства населения - первоначальный платеж и стоимость сдаваемого жилья	180	180	-	-

6.2. Информационные ресурсы

Информационные ресурсы городской системы ипотечного жилищного кредитования состоят из информации, распространяемой среди участников ипотечного кредитования, информации, получаемой от участников системы ипотечного кредитования, получаемой и обрабатываемой с помощью технических средств.

Распространение информации происходит по нескольким направлениям:

- кампания по освещению возможности улучшения жилищных условий через Программу ипотечного жилищного кредитования;
- кампания по информированию жителей г. Владимира о жилье, строящемся в рамках Программы;
- распространение методических и информационных материалов среди участников Программы ипотечного жилищного кредитования.

6.3. Трудовые, земельные и строительные ресурсы

6.3.1. Планируемые работы по строительству квартир для ипотечного кредитования возможны при условии:

- организации функционирования «Владимирского городского ипотечного Фонда»;
- выделения Фонду не менее 5 земельных участков под ипотечную застройку жилыми домами;
- выделения Фонду земельного участка (микрорайона) площадью не менее 20 га под перспективную застройку жилыми домами и объектами инфраструктуры.

6.3.2. В качестве строительного ресурса привлекаются строительные организации г. Владимира и других регионов РФ.

Основным критерием для привлечения подрядных организаций служат:

- длительный опыт работы в строительной отрасли;
- наличие собственных оборотных ресурсов для организации строительства.

6.3.3. Трудовые ресурсы

Ипотечное жилищное кредитование является новой отраслью в экономике г. Владимира, поэтому для работы в системе требуется обучение работников организаций, участвующих в системе ипотечного жилищного кредитования. Персонал, подлежащий обучению:

- работники «Владимирского городского ипотечного Фонда»;
- работники органов городской власти, курирующие процесс ипотечного кредитования;
- работники уполномоченных банков;
- работники Государственного учреждения юстиции по регистрации сделок с недвижимостью по г. Владимиру.

7. ОЖИДАЕМЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Система ипотечного жилищного кредитования позволит решить стоящие в г. Владимире проблемы и задачи, а именно:

Социальный блок

- улучшение жилищных условий населения города;
- создание в строительстве и сопряженных с ним отраслях дополнительных рабочих мест за счет увеличения объемов строительства.

Экономический блок

- развитие строительного комплекса города и сопряженных с ним отраслей путем привлечения дополнительных бюджетных и внебюджетных средств;
- увеличение налогооблагаемой базы за счет увеличения объемов строительства;
- привлечение в строительную экономику города средств предприятий;
- привлечение федеральных бюджетных средств через механизм рефинансирования;
- вовлечение в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства.

Создание городской системы ипотечного жилищного кредитования позволит:

- повысить уровень платежеспособности населения города и сделать приобретение жилья доступным для достаточно большой части населения;
- активизировать рынок жилья г. Владимира, вовлечь в реальный экономический оборот недвижимость в жилищной сфере с помощью механизма ипотечного кредитования;
- создать механизмы и мотивацию для привлечения в жилищную сферу средств населения города и иных внебюджетных финансовых ресурсов;
- стимулировать развитие строительного сектора экономики в городе;
- повысить доходы муниципального бюджета за счет расширения налогооблагаемой базы.

8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ

8.1. Сравнительная оценка эффективности выделения субсидий и выкуп бюджетом закладных.

Оценка производилась со следующими допущениями:

- размер бюджетных средств составляет - 16 млн. руб.;
- средняя стоимость квартиры - 800 тыс. руб.;
- средняя величина общей площади квартиры - 55 кв. м;
- в зачет части суммы новой квартиры передается старая квартира;
- кредит (рассрочка) предоставляется на 10 лет под 7% годовых;
- на 1 руб. предоставленных (выкупленных) кредитов привлекается 4 руб. внебюджетных средств (средств населения).

8.2. Оценка объема купленных и построенных квартир.

		Выделение бюджетных средств в размере 16 млн. руб.	
		В виде субсидий	В виде выкупа закладных
1.	Количество построенных квартир	16	64
2.	Количество квартир, приобретенных на вторичном рынке	-	-
3.	Количество квартир, переданных Фонду покупателями	-	30
4.	ИТОГО	16	94

8.3. Оценка экономической эффективности.

		Выделение бюджетных средств в размере 16 млн. руб.	
		В виде субсидий	В виде выкупа закладных
1.	Выделение бюджетных средств, млн. руб.	16	16
2.	Привлечение внебюджетных (средств населения) средств в виде денежных средств и сдаваемого жилья, млн. руб.	-	94
3.	ИТОГО общий объем финансирования, млн. руб.	16	94
4.	Возврат средств в бюджет, в виде погашения закладных (ежегодно), млн. руб.	-	1,65
5.	ИТОГО экономическая эффективность, млн. руб. (стр. 3 + стр. 4) - стр. 1	0	79,65

9. ПЛАНИРУЕМЫЙ ВВОД КВАРТИР ПРИ ОБЪЕМЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРИ СТОИМОСТИ 1 КВ. М ЖИЛЬЯ 11 ТЫС. РУБ. И СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ 55 КВ. М

		2003 г.	2004 г.	2005 г. 2006 г. 10ЮЗ-35	2005 г. 2006 г. 11В-19 11В-20	Всего за 4 года
1.	Объем финансирования, млн. руб.	-	17,5	65,5	180	263
2.	Величина площади вводимого жилья, тыс. кв. м	-	-	6,0	14,0	20,0
3.	Количество квартир введенного жилья, шт.	-	-	108	210	318

10. КОНТРОЛЬ ЗА ХОДОМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ И ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТНОСТИ ОБ ЕЕ ИСПОЛНЕНИИ

Контроль за исполнением Программы осуществляет администрация г. Владимира и Совет народных депутатов города Владимира, иные органы государственной власти в порядке, установленном законодательством.

Правление Фонда ежегодно направляет главе г. Владимира и Совету народных депутатов города Владимира отчет, включающий:

- а) перечень выполненных мероприятий Программы;
- б) анализ причин несвоевременного выполнения программных мероприятий;
- в) предложения о привлечении дополнительных источников финансирования и иных способов достижения программных целей либо о прекращении дальнейшей реализации Программы (при необходимости).

Вопросы контроля и отчетности при реализации Программы, не урегулированные в ней, разрешаются в порядке, установленном законодательством.