



Реализация льготных социальных программ по обеспечению жильем

Льготные программы по обеспечению жильем

Цель:



Реализация социально-экономической политики государства, направленной на обеспечение граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем

Виды программ:

- Региональные программы, предусматривающие выделение средств бюджета субъектов Российской Федерации на строительство, приобретение жилья, предоставление субсидий, в том числе на оплату платежей по ипотечному кредиту или аренды жилья для отдельных категорий граждан
- Федеральные целевые программы, в том числе с привлечением средств бюджета субъекта Российской Федерации по принципу софинансирования

Основные задачи:

- повышение уровня осведомленности граждан, являющихся потенциальными (потенциальными потребителями) ипотечного кредитования, продуктов и услуг рынка недвижимости о мерах поддержки
- предоставление полной и достоверной информации о том, как воспользоваться мерами поддержки, на что можно рассчитывать и куда обращаться.

Консультационный центр улучшения жилищных условий:

Решение поставленных задач возможно на базе Единого информационного центра поддержки земельных путей создания ипотечных программ:

Ключевые преимущества и описание:

- первый социальный сервис бесплатной помощи гражданам в вопросах жилья, включая правовую поддержку профессиональных юристов
- контакт Консультационного центра в доступной форме осуществляется как решить вопросы по купле, продаже, использованию и оформлению квартир, дома или земельного участка
- сервисы, реализованные на сайте Консультационного центра, позволяют гражданам лучше ориентироваться в предложениях участников жилищной сферы (цены на недвижимость, расчет ипотеки)

Порядок применения механизма Консультационного центра:

Получение информации от субъектов РФ

Проверка и обработка информации

Размещение информации на сайте

Консультация граждан



- Ресурс в сети Интернет – <http://www.fedres.ru>
- развешивающий контент и информационные сервисы,
- в том числе другие ресурсы ДОМ.РФ
- форма «Задать вопрос» для отправки на частные обращения

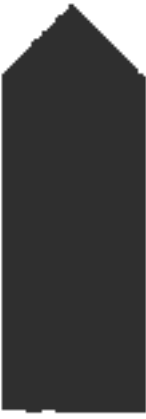


- Телефон «горячей» линии – 8 800 775 11 22
- первая линия поддержки – рабочий контакт-центр Банка АО «ДОМ.РФ» Предоставление ответов на частые и типовые вопросы
- вторая линия поддержки – рабочий контакт-центра (юрсты) Банка АО «ДОМ.РФ». Предоставление разъяснения по индивидуальным кейсам



Почтовый ресурс – info@domrf.ru и чат-бот

Принципы реализации льготной ипотеки в субъекте Российской Федерации



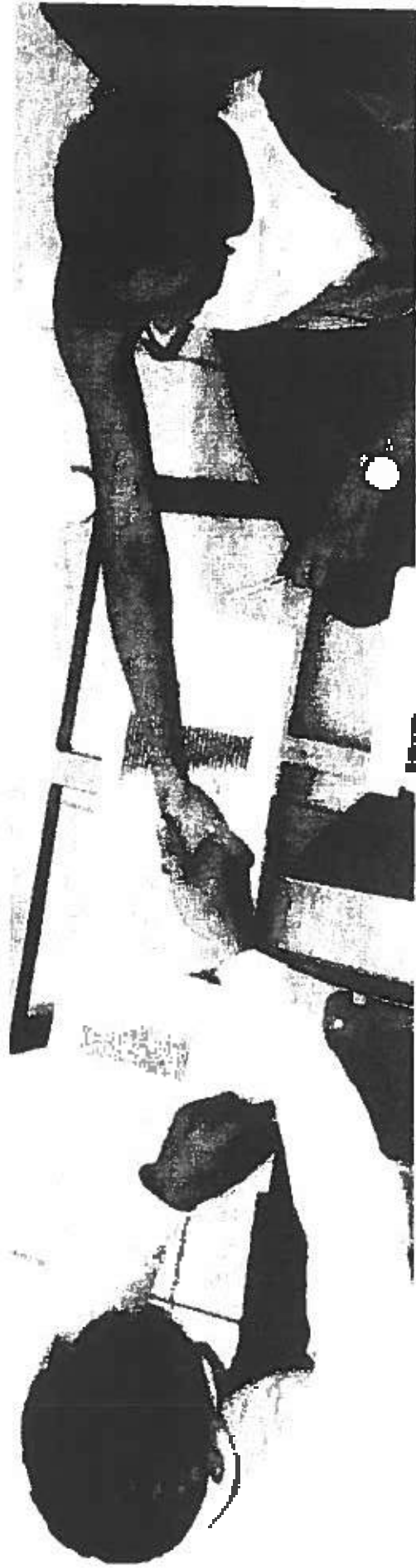
- выдача ипотечных кредитов на условиях продуктовой линейки АО «Банк ДОМ.РФ» (далее — Банк) с возможностью снижения ставки до 1,4% на весь срок кредита
- возмещение расходов за снижение текущей рыночной ставки Банка оплачивается единовременно за счет средств бюджета региона в соответствии с матрицей компенсации, предложенной Банком



- повышение доступности жилья для граждан региона
- обеспечение льготных категорий населения субъекта основными жильем
- сохранение молодых специалистов в регионе
- рост объемов ввода и реализации жилья в регионе



- широкая филиальная и агентская сеть Банка
- простой и прозрачный механизм взаиморасчетов и отчетности
- разработанный в Банке проект программы, включающий лучший опыт уже действующих региональных программ
- гибкая продуктовая линейка



Основные шаги запуска программы



1 Разработка новой или внесение изменений в существующую программу

А также определение категорий граждан – потенциальных участников программы и расчет объемов финансирования программы



2 Подписание соглашения о сотрудничестве с АО «Банк» ДОМ.РФ

Анализа действующих региональных программ и определение эффекта от внедрения инициативы АО «Банк ДОМ.РФ»



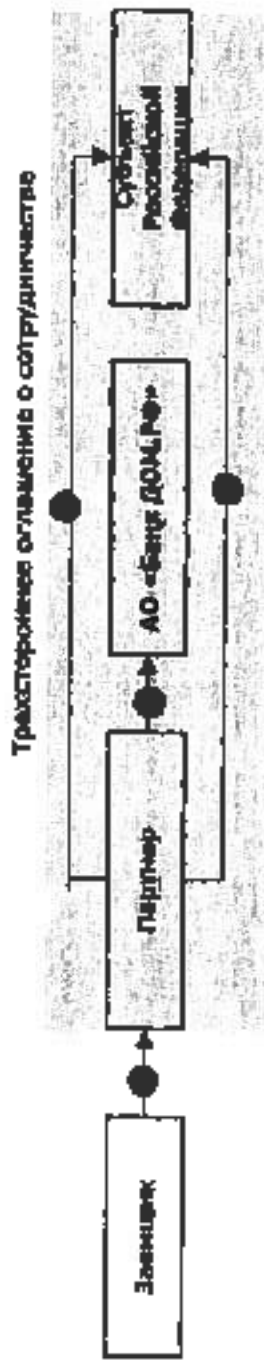
3 Запуск выданных кредитов

Идентифицирование граждан о запуске программы и выдача кредитов или займов по льготной процентной ставке



Реализация региональной программы льготного ипотечного кредитования

Схема взаимодействия Банка с Субъектом



- 1 Участники программы обращаются в Банк ДОМ.РФ и получают кредит по ставке от 1,4% на весь срок
- 2 Банк ДОМ.РФ выкупает у Партнера кредит с дисконтом
- 3 Партнер передает инфраструктуру в виде доли АО «Субъект Российской Федерации»
- 4 Субъект РФ ежегодно оплачивает компенсацию дисконта за каждого жилищника Партнеру

Размер компенсации в зависимости от снижения процентной ставки

Величина снижения процентной ставки	-0,5%	-1%	-1,5%	-2%	-2,5%	-3%	-3,5%	-4%	-4,5%
Компенсация от размера кредита	1,7%	3,4%	5,1%	6,8%	8,5%	10,3%	12%	13,6%	15,2%

Преимущества реализации региональной программы с АО «Банк ДОМ.РФ»»

Преимущества для заемщика



Финансовая льгота
ставка на весь срок
кредита



Возможность улучшения
жилищных условий



Доступный стаж работы
от 3х месяцев



Быстрый запуск
обеспечения
доступности ипотеки в
регионе



Единовременные
финансовые затраты
бюджета



Низкая операционная
нагрузка — нет переноса затрат
на будущие периоды

Возможные льготные категории граждан — участников программы



— Молодые семьи
— Многодетные семьи
— Семьи — получатели материнского капитала



— Инвалиды и семьи, имеющие детей — инвалидов
— ветераны боевых действий



Сотрудники органов:
— МВД
— ОПС
— стратегических предприятий



Сотрудники государственных и муниципальных органов:
— здравоохранения
— образования
— культуры и спорта



— Работники организаций, учреждений, входящих в
научно-исследовательские или организационно-
научного обслуживания



— Иные категории граждан, проживающие в
установленном порядке нуждающиеся в
улучшении жилищных условий

Линейка ипотечных продуктов



Ипотека, доступная каждому!

от 4,7%	от 7,1%	от 7,4%	от 7,8%	от 9,4%
Семейная ипотека	Перекредитование	Новостройка	Вторичное жилье	Приобретение жилого дома

Дополнительные возможности



Материнский капитал
первоначальный взнос от 10%



Справка о доходах по форме кредитора
подтверждение дохода стало проще



Легкая ипотека
ипотека по двум документам



Матинишество
реализовано в многоквартирных домах, гаражах, коттеджах

Заемщики

• Работники по найму

• Собственники бизнеса

• Пенсионеры

• Индивидуальные предприниматели



Срок одобрения – 1 день



Быстрый выход на сделку



Отсутствие скрытых комиссий



Конкурентные ставки на рынке

Преимущества

Социальная аренда АО «ДОМ.РФ»

Создание современного арендного жилья для семей с доходами ниже среднего

- ✓ Приобретение АО «ДОМ.РФ» квартир в строящихся или готовых домах
- ✓ Передача в аренду квартир региону для размещения граждан
- ✓ Управление жилым фондом и эксплуатация

Ключевые преимущества



Поддержка строительной отрасли

Увеличение объема строительства и достижение целей, содержащихся в национальном проекте «Жилье и городская среда»



Жилищный вопрос

Обеспечение проживающим жильем семьи с низкими доходами и отдельные категории граждан, которым недоступна ипотека

Структура взаимодействия



ЗАКАЗЧИК
Министерство региона



ЗАСТРОЙЩИК
с участием
сторонних



АРЕНДОДАТЕЛЬ
ЭПИФ АО ДОМ.РФ



АДМИНИСТРАТОР
Правительство региона



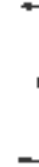
Семьи с низкими
доходами и отдельные
категории граждан



1 Определены потребности
и требования к проекту



2 Приобретены строения /
готовые объекты



3 Договор аренды
по льготной ставке
с органами самоуправления



4 Передача квартир гражданам
по льготной ставке

- Заказчик определяет потребность региона в социальном арендном жилье и требования к нему
- Застройщик проектирует и строит арендные дома по техническому заданию заказчика
- АО «ДОМ.РФ» предоставляет готовый продукт в аренду и управляет им, объекты находятся на балансе ЭПИФ АО «ДОМ.РФ».
- Арендатор сдает в субаренду объекты по льготной ставке семьям с доходами ниже среднего и отдельным категориям граждан и выкушает объекты по истечении долгосрочного договора аренды через 5-10 лет



**Реализация проектов жилищно-строительных кооперативов
в рамках Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ
«О содействии развитию жилищного строительства»**

Механизм ЖСК с господдержкой в рамках Закона № 161-ФЗ



Позволяет обеспечить граждан доступным жильем, и предусматривает безвозмездное предоставление земельных участков (федеральных либо из земель государственная собственность на которые не разграничена) ЖСК, созданным и действующим в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»



Многоквартирные дома
любой этажности



Таунхаусы, дуплексы



Индивидуальные жилые
дома

Что можно строить:

Экономия для граждан до 50 % по сравнению с рыночной стоимостью жилья достигается за счет:

- Получения бесплатного земельного участка и, как следствие, экономии денежных средств, которые обычно тратятся на аренду или покупку земли.
- Отсутствия девелоперских затрат.
- Самостоятельного контроля за расходами на проектные работы.

Процедура передачи земельного участка

Предложение о вовлечении
в оборот земельного участка
(в случае наличия
правообладателя у федерального
земельного участка - согласие
правообладателя такого участка)

Принятие Правительственной
комиссией решения
о вовлечении земельного
участка для передачи ЖСК

Передача Д.О.Р.Ф. земельного
участка
в безвозмездное пользование
ЖСК



Мероприятия, необходимые для использования субъектами РФ механизма ЖСК, предусмотренного законом № 161-ФЗ

- 1** Сформировать списки граждан, у которых есть потребность в улучшении жилищных условий, из числа:
 - Работников образовательных организаций, организаций социального обслуживания, учреждений здравоохранения и культуры (муниципальных либо находящихся в ведении субъекта РФ);
 - Граждан, имеющие трех и более детей.

- 2** Определить земельные участки, возможные к вовлечению в рамках Закона № 161-ФЗ для последующей передачи ЖСК (в том числе неэффективно используемые):
 - Для участков, относящихся к землям, государственная собственность на которые не разграничена – с предложением о вовлечении обращается субъект РФ
 - Для участков, находящихся в казне РФ – с предложением о вовлечении в праве обратиться субъект РФ
 - Для федеральных участков, находящихся в пользовании у организаций / учреждений – с предложением о вовлечении обращается федеральный орган исполнительной власти, которому подведомственен правообладатель такого участка (с приложением согласия правообладателя)



Индивидуальное жилищное строительство

Механизмы финансирования ИЖС от ДОМ.РФ

Ключевые параметры ипотечного продукта от ИЖС

- Процентная ставка**
 - от 6,6% годовых на весь срок кредита
- Первоначальный взнос**
 - от 20%
- Сумма кредита**
 - до 30 млн рублей (для Мск и СПб) и 10 млн рублей для остальных регионов
- Срок кредита**
 - до 30 лет
- Цель кредита**
 - получение земельного участка и строительство жилого дома или строительство жилого дома
- Обеспечение**
 - заклад земельного участка и построенного жилого дома (отсутствие долговых обязательств)
- Формы расчетов**
 - титулом (обеспечивает защиту средств граждан)
- Требования к заемщику**
 - дома и строительство объектов, строящихся по типовому проекту авторитетными подрядчиками
 - обеспечение инфраструктурой и коммуникациями для комфортного проживания
 - зачисленный участок ИЖС и ссылка на назначение

Возможность снижения ставки за счет административной компенсации из средств регионального бюджета



- Заемщик получает кредит в АО «Банк ДОМ.РФ» по ставке от 4,9% на весь срок
 - АО «Банк ДОМ.РФ» выкупает у Партнера кредит с дисконтом
 - Партнер передает информацию о размере дисконта Субъекту Российской Федерации
 - Субъект РФ дополнительно оплачивает компенсацию за каждый заемщик Партнеру
- | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|
| Величина снижения процентной ставки | -0,5% | -1% | -1,5% | -2% | -3% | -3,5% | -4,5% |
| Компенсация от размера кредита | 1,7% | 3,4% | 5,1% | 6,8% | 10,3% | 12% | 15,2% |

Прямое финансирование в ИЖС

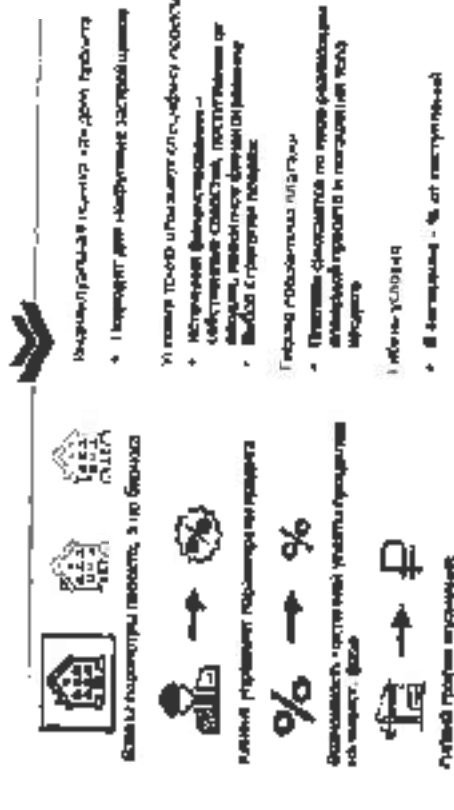
- Необходимы меры поддержки и участия частного предпринимателя:
- гарантированное финансирование застройщиков, независимое от динамики продаж многоквартирной инфраструктуры
 - рост затрат строительства, включая увеличение оборудования территории застройки многоквартирной инфраструктурой
 - своевременность сдачи объекта в эксплуатацию

ВАЖНО: необходимо обеспечить финансовую стабильность гарантии (юр. лица) в том числе за счет средств бюджета субъекта:

- субсидии на компенсацию потерь гарантии
- субсидии в виде целевого взноса в имущество гарантии для реализации программы
- иные формы финансирования, предусмотренные законодательством Российской Федерации

Реализация гарантий субъекта позволит

- | | | |
|--|--|--|
| Для граждан | Для банков | Для субъектов |
| <ul style="list-style-type: none"> снизить процентную ставку расширить выбор жилья | <ul style="list-style-type: none"> снизить кредитный риск сократить расходы на выплаты | <ul style="list-style-type: none"> повысить доступность жилья для граждан |



Министерство СФР
Министерство культуры

Для ввозимой самостоятельной реализации с АО "ДМН РФ" проекта Коммунальной культуры, подлежащую заочной форме ввоза.

№	Вид	Срок	Статус
1	Муниципальная	до 1.10.2021	Да / Нет
2	Государственная	до 1.10.2021	Да / Нет / Другая категория

№	Заявитель	Адрес заявителя	Планируемые сроки реализации
1	Муниципальная	Адрес заявителя	Планируемые сроки реализации
2	Государственная	Адрес заявителя	Планируемые сроки реализации

Контрактная форма

Для ввозимой самостоятельной реализации с АО "ДМН РФ" проекта Коммунальной культуры, подлежащую заочной форме ввоза.

№	Наименование организации и ИНН	Адрес заявителя	Типовой статус проекта
1	Муниципальная	Адрес заявителя	Типовой статус проекта
2	Государственная	Адрес заявителя	Типовой статус проекта

Специальная форма

Для ввозимой самостоятельной реализации с АО "ДМН РФ" проекта Коммунальной культуры, подлежащую заочной форме ввоза.

№	Наименование организации и ИНН	Адрес заявителя	Типовой статус проекта	Инициатор
1	Муниципальная	Адрес заявителя	Типовой статус проекта	Инициатор
2	Государственная	Адрес заявителя	Типовой статус проекта	Инициатор

