



СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# Особенности реализации программы «Жилье для российской семьи» и социальных продуктов ОАО «АИЖК»



октябрь 2014

## Цель программы «Жилье для российской семьи» (далее – ЖРС):

**повышение доступности жилья гражданам РФ**, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий за счет приобретения жилья по ценам ниже рыночных с помощью собственных и заемных средств.

## Основные параметры программы ЖРС:

- **Строительство жилья экономического класса в объеме** не менее 25 млн. кв.м.
- **Цена жилья** экономического класса составляет не более 80% от средней рыночной цены на аналогичное жилье на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышает 30 тыс. руб. за 1 кв. м.
- **Сроки реализации** программы 2014-2017 гг.
- **Целевая группа:** граждане РФ, относящиеся к одной из установленных законодательством категорий, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеющие постоянный доход, позволяющий приобрести жилое помещению с помощью ипотечного кредита (займа).
- **Кредитование** граждан РФ в соответствии с разработанными Агентством специальными условиями ипотечного кредитования (Социальные ипотечные продукты).



# Категории граждан-участников программы ЖРС, приобретающих жилье с использованием кредитных (заемных) средств Агентства

(в соответствии с постановлением правительства РФ от 05.05.2014 № 404):

- Имеющие обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего гражданином члена его семьи, не превышающей максимального размера, установленного нормативно-правовым актом органа субъекта РФ – участника программы, но более 18 кв. метров в расчете на одного человека (не более 32 кв. метров на одинокого проживающего гражданина).
- Проживающие в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, или в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции.
- Имеющих двух и более несовершеннолетних детей и являющихся получателями материнского (семейного) капитала.
- Имеющих трех и более несовершеннолетних детей независимо от размеров занимаемого жилого помещения;
- Являющихся ветеранами боевых действий.
- Относящихся к категориям граждан, *предусмотренных постановлением Правительства РФ от 25.10.2012 № 1099*, в том числе:
  - Граждане, имеющие одного ребенка и более, при этом возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет;
  - Граждане-участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;
  - Граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
  - Граждане, которые имеют право на получении социальных выплат (субсидий) на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств бюджета всех уровней;
  - Граждане, для которых основным местом работы является работа в государственных органах и муниципальных учреждениях, являющихся научными организациями или организациями научного обслуживания, в качестве научных работников, специалистов научной организации или работников сферы научного обслуживания, в государственных и муниципальных образовательных учреждениях, государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта;
  - Граждане, для которых основным местом работы является работа в градообразующих организациях, в том числе входящих в состав научно-производственных комплексов наукоградов, независимо от организационной-правовой формы.
  - Граждане, для которых основным местом работы являются оборонно-промышленные комплексы, научно-производственные комплексы, научные центры, организации, созданные академиями наук;
  - Граждане, для которых основным местом работы является работа в государственных унитарных предприятиях, являющихся научными организациями или организациями научного обслуживания, которые осуществляют научную, научно-техническую, инновационную деятельность, экспериментальные разработки, испытания, подготовку кадров по приоритетным направлениям развития науки, технологий и техники, утвержденным Указом президента РФ от 07.07.2011 №899;
  - Граждане, для которых работа в организациях-участниках программ развития пилотных инновационных территориальных кластеров является основным местом работы.
- Соответствующие требованиям Паспортов социальных ипотечных продуктов Агентства.



# Инструменты группы компаний АИЖК по поддержке программы «Жилье для российской семьи»

1.	Выкуп объектов инженерно-технического обеспечения	До 4000 рублей за 1 кв. м. жилья экономического класса
2.	Реализация программы «Стимул» – финансирование через банк строительства жилья экономического класса с ограничением маржи банка в размере не более 3,5 % годовых	Процентная ставка кредитования для застройщика, если банк входит в TOP-50 – 10,4-11,75% годовых
3.	Социальная ипотека	Процентная ставка по ипотечным кредитам для граждан: ✓ 2014 г. – 10,6-11,1% годовых; ✓ 2018 г. – ставка индекс потребительских цен (инфляция) + 2,2 % годовых.
4.	Развитие рынка арендного жилья	Возможность для застройщика реализации жилья экономического класса для использования в качестве арендного фонда за счет предоставления долгосрочного (до 30 лет) кредита в размере до 80% от стоимости жилья

По инструментам поддержки, указанным в пунктах 2-4, будут определены лимиты финансирования по субъектам Российской Федерации в зависимости от объемов их участия в программе «Жилье для российской семьи»



## План реализации программы ЖРС в субъектах РФ:

1. Подписание соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы ЖРС между Минстроем России, ОАО «АИЖК» и субъектом РФ.
2. **Формирование списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы ЖРС.**
3. Отбор земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства в рамках программы.
4. Строительство и реализация жилья экономического класса в рамках программы ЖРС за счет собственных средств граждан-участников ЖРС и заемных средств.
5. **Кредитование граждан-участников ЖРС в соответствии с условиями социальных ипотечных программ Агентства при участии региональных операторов Агентства, представленных в субъектах РФ.**



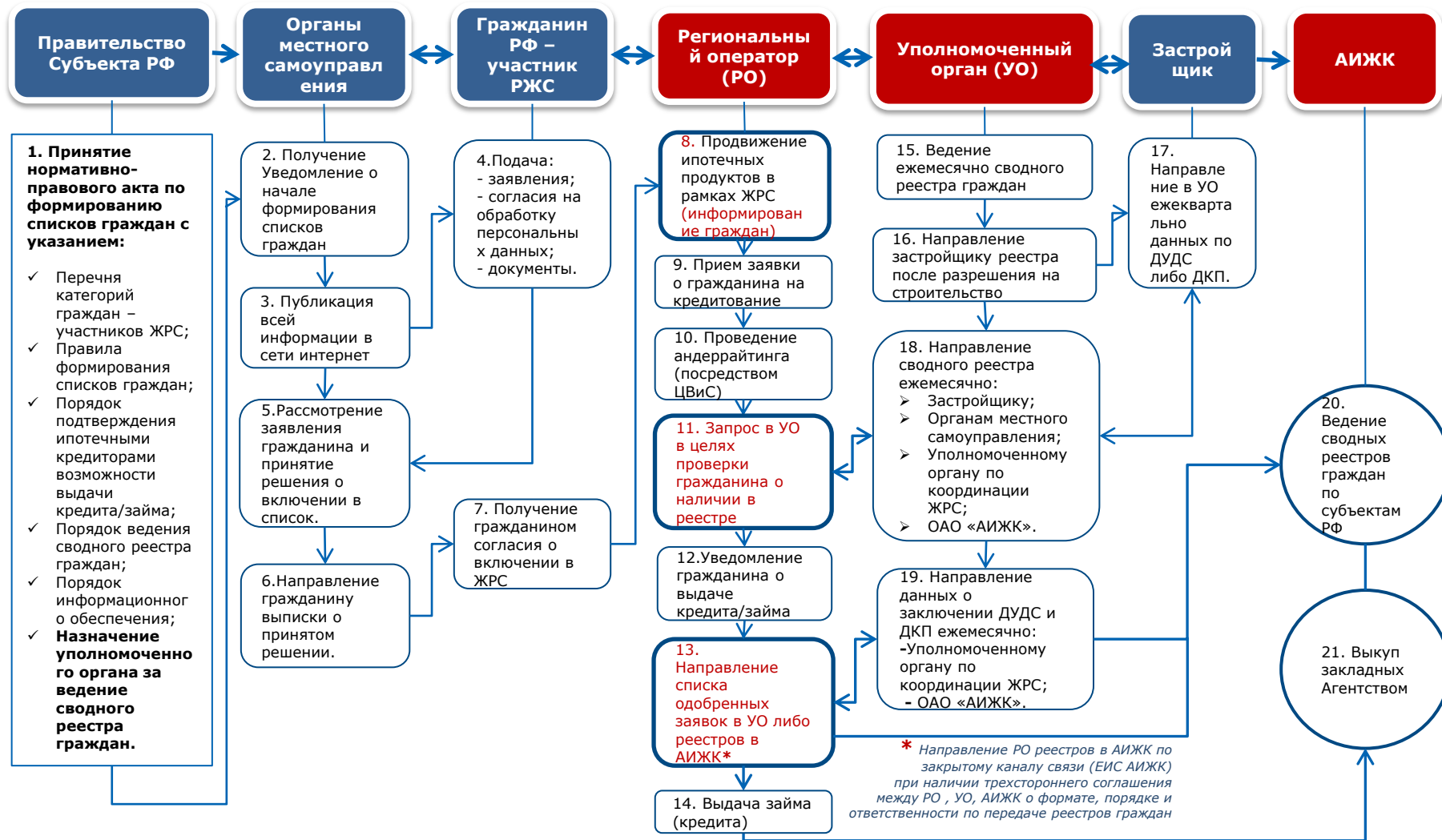
## Этап формирования списков и реестров граждан-участников программы ЖРС в субъектах РФ:

- Принятие субъектом РФ нормативно-правового акта о категориях граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса и порядке формирования реестров граждан.
- Назначение субъектом РФ уполномоченного органа (**регионального оператора**) за ведение и организацию сводных реестров граждан-участников программы ЖРС.
- Формирование списков органами местного самоуправления.
- **Формирование и предоставление уполномоченным органом (региональным оператором)\* сводных реестров граждан-участников программы ЖРС, в том числе с учетом подтверждения возможности предоставления таким гражданам ипотечного кредита (займа),** на ежемесячной основе органам местного самоуправления, уполномоченному органу государственной власти субъекта РФ, на территориях которых реализуются проекты жилищного строительства в рамках программы, застройщикам, которые реализуют такие проекты, **а также в ОАО «АИЖК» по закрытым каналам связи (ЕИС АИЖК).**

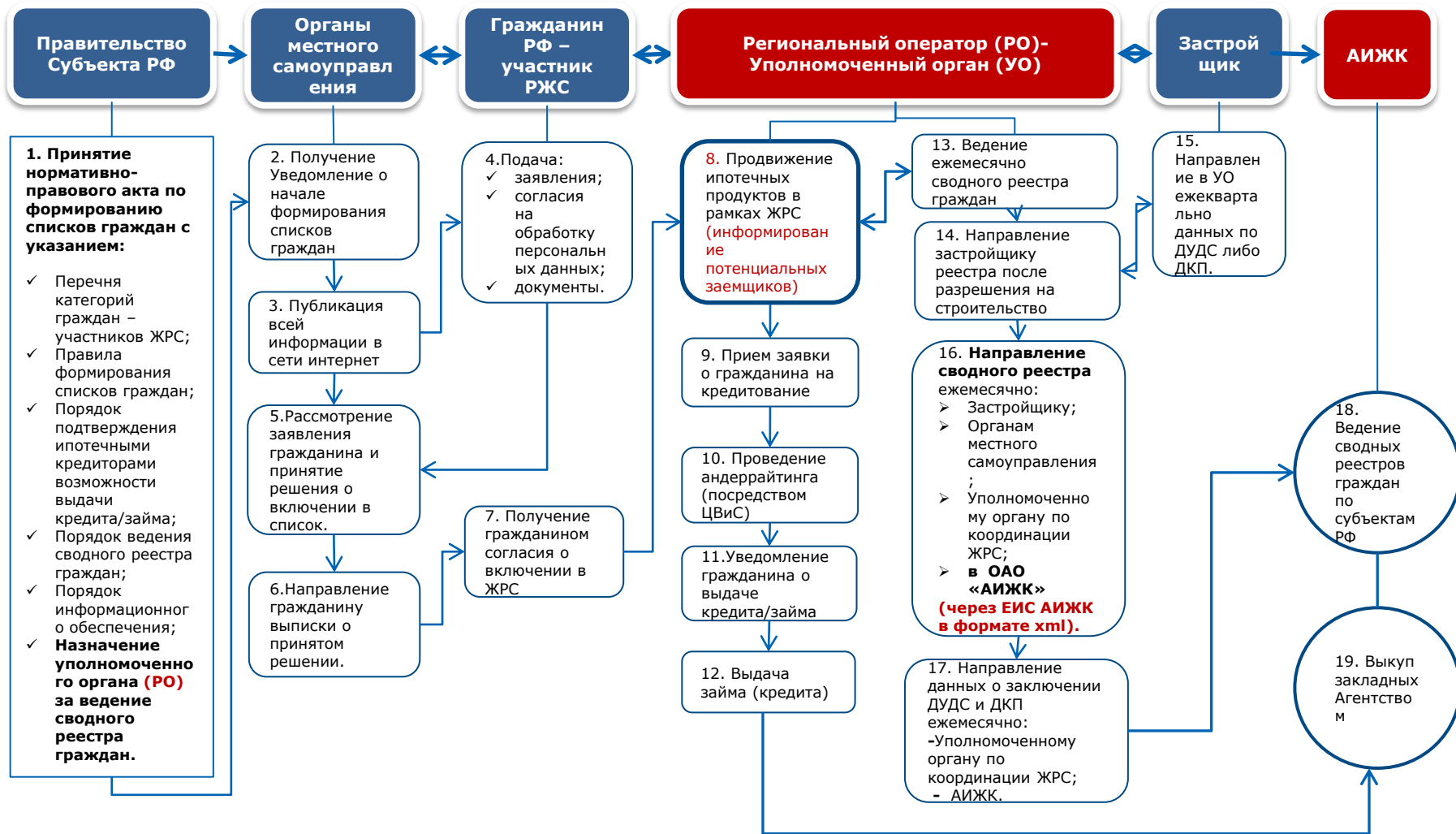
*▪\*В случае если региональный оператор не является уполномоченным органом по ведению и организации сводных реестров граждан-участников программы ЖРС заключается трехстороннее соглашение между субъектом РФ, региональным оператором, Агентством о формате и порядке передачи данных о гражданах, включенных в сводный реестр участников программы ЖРС, а также ответственности за полноту и достоверность передаваемой информации.*



# Схема реализации ЖРС в случае если региональный оператор (далее – РО) не является Уполномоченным органом



# Схема реализации ЖРС в случае если региональный оператор (далее – РО) является Уполномоченным органом





## Преимущества регионального оператора в случае назначения в качестве уполномоченного органа по формированию сводного реестра граждан:

- Наличие у регионального оператора актуального перечня граждан РФ, являющихся участниками программы ЖРС, в целях доведения информации потенциальным заемщикам о возможности кредитования по социальным программам Агентства (по ставке ниже рыночной). Отсутствие необходимости поиска потенциальных заемщиков.
- Отсутствие необходимости подтверждения со стороны Уполномоченного органа об участии потенциального заемщика в программе ЖРС в случае его обращения к РО за предоставлением кредита (займа).
- Наличие закрытого канала связи (ЕИС АИЖК) для оперативной передачи сводных реестров в ОАО «АИЖК».
- Увеличение объема выдачи кредитов (займов) по программе ЖРС в целях последующего рефинансирования закладных в Агентство.
- **Приоритетное распределение лимитов Агентством при рефинансировании закладных в пользу региональных операторов, реализующих выдачу кредитов (займов) по программе ЖРС\*.**

\* При этом кредиты (займы), выданные заемщикам на приобретение прав требований по объектам незавершенного строительства по программе ЖРС, будут приниматься Агентством к выкупу **без дополнительной аккредитации объектов Агентством.**



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ  
КРЕДИТОВАНИЮ» (ОАО «АИЖК»)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Программа ЖРС + 214-ФЗ

С целью снижения себестоимости строительства АИЖК разрабатывает новую программу по рефинансированию закладных на этапе строительства по проектам программы «Жилье для российской семьи»:

- Страхование ответственности застройщика (214-ФЗ) через СК АИЖК;
- Кредитный договор или альтернатива договор длительной рассрочки для оплаты участия в долевом:
  - Первоначальный взнос 20%;
  - Предоставление рассрочки сроком до 30 лет;
  - Процентная ставка соответствует ставке по социальной ипотеке;
- Рассрочка по ДУДС оформляется закладной и через регионального оператора (банк) продается в АИЖК.

Кредиты (займы), выданные заемщикам на приобретение прав требований по объектам незавершенного строительства, принимаются Агентством к выкупу без дополнительной аккредитации объектов Агентством.



# Программа ЖРС+ Социальная ипотека АИЖК

## Заемщики

Определенная категория заемщиков, удовлетворяющая требованиям, указанным в п. 4 основных условий и мер реализации программы «Жилье для российской семьи», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. N404.

## Льготная процентная ставка

- 2014 год – 10,6 - 11,1 %
- Процентная ставка в 2018 году : уровень инфляции + 2,2%

## Жилье

**Ограничений нет, однако приоритетна программа «Жилье для российской семьи»**



**В 2015 году Социальная ипотека АИЖК и программа «Жилье для российской семьи» в совокупности обеспечивают снижение ежемесячного платежа по сравнению с рыночными условиями на 43-47%**

## АИЖК предлагает своим партнерам:

- Принять активное участие в реализации государственной программы «Жилье для российской семьи» посредством выдачи кредитов (займов) в рамках социальных ипотечных продуктов АИЖК.
- Стать уполномоченным органом в субъекте по формированию реестров граждан-участников программы в целях увеличения объемов кредитования в рамках социальных ипотечных продуктов АИЖК.



## Контактная информация

- Получить более подробную информацию о программе ЖРС, а также ознакомиться с нормативно-правовой базой по данной программе Вы можете на официальном сайте Агентства в разделе [Программа «Жилье для российской семьи»](#)
- По всем интересующим Вас вопросам, связанным с реализацией данной программы, просим направить вопросы и предложения по электронному адресу: [reestr@ahml.ru](mailto:reestr@ahml.ru)



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ  
КРЕДИТОВАНИЮ» (ОАО «АИЖК»)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Законодательная база по программе ЖРС:

- **Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 №323**

Об утверждении государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»;

- **Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 №404**

О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»;

- **Постановление Правительства РФ от 25.10.2014 №1099**

«О некоторых вопросах реализации федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса»;

- **Приказ Минстроя России от 10.06.2014 № 286/пр**

«Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту РФ реестров таких граждан при реализации программы ЖРС в рамках государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»;

- **Постановление Правительства РФ от 25.10.2012 №1099**

«О некоторых вопросах реализации федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса»;

- **Иные** приказы Минстроя России в рамках реализации программы ЖРС.

