

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПЕРЕХОДНОМ ЭТАПЕ В КРЫМУ

Сытова Юлия Борисовна, директор
Государственного унитарного предприятия
«Агентство по ипотечному жилищному
кредитованию города Севастополя»



Республика Крым и город федерального значения Севастополь – новые субъекты Российской Федерации

- С момента вхождения Республики Крым и города федерального значения Севастополя в состав Российской Федерации, возросла востребованность в приобретении крымской недвижимости у различных категорий граждан Российской Федерации. Это работники бюджетной сферы и государственные служащие, прибывшие на работу в государственные и бюджетные учреждения из разных регионов Российской Федерации. Это и обеспеченные россияне, предпочитающие проводить отпуск в собственных апартаментах на юге. Это и "северяне", желающие провести пенсионный возраст на юге. Это и родственники, желающие переехать ближе друг к другу. Это и инвесторы, развивающие здесь свой бизнес...
-
- Говоря о развитии рынка недвижимости, хотелось бы отметить особую важность ипотечного кредитования на территории города Севастополя, поскольку на фоне постоянно растущих цен на недвижимость, ипотечное кредитование является единственной возможностью для различных слоев населения с невысоким достатком приобрести квартиру или иное жилое помещение.
- Снижение ставок по кредитам делает жилищно-ипотечное кредитование весьма действенным средством для повышения уровня доступности жилья.



Объекты ипотечного кредита

- Объектами ипотечного кредита, согласно ст. 5 Закона об ипотеке могут быть:
- строительство квартиры в многоквартирном жилом доме;
- строительство индивидуального жилого дома;
- приобретение недвижимого имущества, в том числе:
- земельных участков
- предприятий, зданий, сооружений и иного недвижимого имущества, используемого в предпринимательской деятельности;
- жилых домов, квартир;
- дач, садовых домов, гаражей и других строений



Сегодня в Республике Крым и в городе Севастополе работают в полном соответствии с законами РФ около 30 банков

- Сегодня в Республике Крым и в городе Севастополе работают в полном соответствии с законами РФ около 30 банков. Однако, банки, которые открылись за этот период времени в Крыму и городе Севастополе не входят даже в первую сотню рейтинга по ключевым показателям деятельности.
- Ипотечных "монстров", таких как Сбербанк Росси, ВТБ, Альфа-Банк, Россельхозбанк, ЮниКредит Банк и др. на территории Крыма нет. Причин, по которым крупные банки пока сторонятся Крыма множество, по мнению экспертов, основная – международные экономические санкции.
- Улучшение внешней обстановки, открытие основными игроками банковского сектора своих отделений, выход на рынок привлекательных ипотечных портфелей, несомненно, будут стимулировать спрос, как первичного, так и вторичного рынка недвижимости.



На сегодняшний день кредиты могут получить только отдельные категории граждан

- На сегодняшний день не все открывшиеся банки предоставляют услуги по ипотечному кредитованию и не все граждане могут воспользоваться кредитом – пока кредиты могут получить только отдельные категории граждан, среди которых сотрудники зарплатных проектов банков и льготники (бюджетники, пенсионеры, моряки и военные).
- Банки не имеют клиентской базы, финансовой устойчивости и широких возможностей для того, чтобы предложить гражданам Севастополя ипотечные кредиты на большие суммы, а большинство граждан не имеет возможности предоставить документы об официальных доходах, по которым зарплата должна превышать сумму ежемесячных взносов.



Правительство города Севастополя создало ГУП «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию города Севастополя»

- В целях обеспечения становления и развития на территории города системы ипотечного жилищного кредитования, Постановлением Правительства Севастополя от 24 октября 2014 года №410 создано ГУП «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию города Севастополя» (*сокращенное название – ГУП «АИЖК города Севастополя»*), сформирован Уставной Фонд в размере 25 853 000 (Двадцати пяти миллионов восемьсот пятидесяти трех тысяч) рублей за счет денежных средств городского бюджета города Севастополя.
- ГУП «АИЖК города Севастополя» осуществляет свою деятельность в рамках Устава, получило аккредитацию и выполняет функции регионального оператора Федерального Акционерного Общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», созданного Правительством Российской Федерации (АО «АИЖК»), в соответствии с утверждёнными АО «АИЖК» «Стандартами процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов и займов», предоставляет кредиты по следующим ипотечным программам:



«Социальная ипотека»

- «Социальная ипотека» - льготные программы, открывающие социальными категориями граждан дополнительные возможности по приобретению жилья. Займы социальной ипотеки доступны за счет льготных ставок, учета субсидий и более низкой стоимости недвижимости экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», возможности увеличения суммы ипотечного кредита за счет средств материнского (семейного) капитала:
- - социальная ипотека: квартира - социальная программа ипотечного кредитования на цели приобретения квартиры на первичном рынке жилья, в том числе построенных в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи»;
- - социальная ипотека: дом - социальная программа кредитования на цели приобретения индивидуального жилого дома (части жилого дома);
- - ипотека для сотрудников ОПК – это ипотечные программы, открывающие сотрудникам оборонно-промышленного комплекса дополнительные возможности по приобретению жилья на льготных условиях;
- - ипотека для военнослужащих - для участников накопительно - ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – участники НИС) – это ипотечная программа кредитования военнослужащих в рамках продукта «Социальная ипотека: квартира», позволяющая участникам НИС приобретать квартиры на первичном рынке жилья на льготных условиях.

«Классическая ипотека»

- **«Классическая ипотека»** - базовый ипотечный кредитный продукт для тех, кто предпочитает проверенные временем решения:
- - ипотечные кредиты в рублях предоставляются на приобретение квартир на вторичном рынке жилья;
- - ипотечные кредиты в рублях предоставляются на приобретение квартир на первичном рынке жилья.
- **«Арендное жилье»** – программа по строительству жилья (которая дает возможность работникам промышленных предприятий города Севастополя приобретать квартиры на выгодных условиях с привлечением средств работодателя для компенсации процентной ставки по ипотеке).



Подпрограмма "Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в городе Севастополе в 2016 – 2020 годах»

- В настоящее время в городе Севастополе разработана и находится на утверждении Государственная программа города Севастополя «Жилище», в которую входит **Подпрограмма "Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в городе Севастополе в 2016 – 2020 годах»** (далее по тексту - Подпрограмма).
- Механизм реализации Подпрограммы предполагает оказание государственной поддержки работникам бюджетной сферы, государственным гражданским служащим в улучшении жилищных условий с помощью ипотечного жилищного кредита (займа), путём предоставления им социальных выплат в форме:



Социальные выплаты по Подпрограмме "Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в городе Севастополе в 2016 – 2020 годах»

- – разовой выплаты на начальном этапе на расходы, связанные с уплатой первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита (займа) на строительство/приобретение жилого помещения в многоквартирном доме или индивидуального жилого дома, в размере 30% (для семей, имеющих трех и более несовершеннолетних детей - 35%) от стоимости жилого помещения (индивидуального жилого дома);
- – ежемесячной социальной выплаты на компенсацию процентов по ипотечному жилищному кредиту (займу), в том числе кредиту (займу), выданному участнику в целях рефинансирования (перекредитования) ранее полученного ипотечного жилищного кредита (займа) на строительство/приобретение жилья в рамках Подпрограммы, предоставляемой не более 60 месяцев;
- – однократного предоставления дополнительной социальной выплаты в случае рождения (усыновления) ребенка в размере 5% от стоимости жилого помещения (индивидуального жилого дома).

Реализация Подпрограммы "Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в городе Севастополе в 2016 – 2020 годах»

- ГУП «АИЖК города Севастополя», как исполнитель, в рамках реализации Подпрограммы обеспечивает предоставление ипотечного жилищного кредита (займа) участнику Подпрограммы, в том числе с помощью банков-партнеров (при необходимости).
- Реализация Подпрограммы позволит повысить доступность приобретения жилья для населения города Севастополя через развитие системы ипотечного жилищного кредитования, будет способствовать развитию жилищного строительства, в том числе жилья экономического класса.
- Государственная программа города Севастополя «Жилище» включает Подпрограмму «Обеспечение жильем молодых семей», в рамках которой ГУП «АИЖК города Севастополя» может предоставлять ипотечные жилищные кредиты (займы) молодым семьям.

Программа «Жилье для российской семьи»

- В июле 2014 года Министерство строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации, АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Правительство города Севастополя подписали Соглашение об обеспечении строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», согласно которому в рамках программы до конца 2017 года в Севастополе будет построено 133тыс. кв. м жилья экономического класса.
- По программе квадратный метр такого жилья будет продаваться по цене ниже рыночной на 20%, не выше 35 тыс. рублей. Механизм реализации программы предполагает оказание поддержки застройщикам в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой посредством инфраструктурных облигаций АИЖК в размере до 4 тыс. руб. за 1 кв. м.
- Правительство города Севастополя приняло нормативно-правовые акты по отбору земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства, утвердило перечень категорий граждан – участников программы.

Программа «Жилье для российской семьи», реализация

- Вопросы, проблемы, возникающие в ходе реализации Программы в городе Севастополе, требующие индивидуальный подход к их решению на уровне Правительства города Севастополя и Минстроя:
- 1. Не определены границы муниципальных образований;
- 2. Соответственно отсутствуют генеральные планы муниципальных образований, правила землепользования и застройки, градостроительные регламенты.
- 3. Не утверждены схема и программа перспективного развития электроэнергетики, а также схема газоснабжения.
- 4. Ресурсоснабжающие организации, осуществляющие эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и поставку (передачу) коммунальных ресурсов (услуг) в сфере водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения не имеют утвержденных инвестиционных программ.

Программа «Жилье для российской семьи», реализация, предложения

- Также была выявлена проблемная ситуация, связанная с требованиями Постановления № 404 касательно минимального объема ввода жилья экономического класса с каждого проекта жилищного строительства в рамках Программы. По результатам проведенного отбора в Программу в период с 08.07.2015 по 03.08.2015 были рассмотрены заявки, в рамках которых предлагались земельные участки площадью от 0,71 до 2,04 га, которые не позволяют, по экономическим расчетам, заявителям выделить под реализацию Программы 10 тыс. кв. м. жилья экономического класса.
- Учитывая озабоченность потенциальных участников сжатыми сроками реализации Программы, а также изменения сроков реализации федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы, с целью сохранения комплексного и всестороннего подхода в жилищной политике города Севастополя, считаем целесообразным принятие решения о продлении сроков реализации Программы до 2020 года.

Регистрация права на недвижимое имущество

- В результате перехода Республики Крым и города федерального значения Севастополя в нормативно-правовую базу Российской Федерации, возникли проблемы, связанные в том числе, с регистрацией права на недвижимое имущество, внесением недвижимости в кадастровый реестр, получением кадастрового паспорта, регистрации ипотечных сделок, в связи с отсутствием таковой нормативно – правовой базы.
- На территории республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе право собственности и право пользования, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя.

Регистрация права на недвижимое имущество

- Таким образом, если право собственности было ранее (до 01 марта 2014 года) зарегистрировано в установленном законом порядке, оно считается ранее возникшим правом и признаётся юридически действительным.
- Для совершения каких-либо юридических значимых действий с объектами недвижимости необходима постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости и перерегистрация таких прав.
- Правительством города Севастополя и Законодательным собранием города Севастополя проводятся мероприятия по приведению в соответствие нормативно – правовых-законодательных актов города Севастополя с законодательством Российской Федерации, необходимых для осуществления в том числе градостроительной и регистрационной деятельности:

Закон города Севастополя «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя»

- – Принят Закон города Севастополя «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» от 25 июля 2014 года № 46-ЗС, который устанавливает особенности регулирования земельных и иных имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории города Севастополя.
- Установленные до вступления в силу Федерального конституционного закона ограничения (обременения) прав на территории города Севастополя сохраняются до 01 января 2017 года, за исключением случаев, установленных [законом](#) города Севастополя «О бывшей государственной собственности Украины и определении порядка инвентаризации, управления и распоряжения собственностью города Севастополя».
- После указанной даты ограничения (обременения) прав, не предусмотренные законодательством Российской Федерации, прекращаются и исключаются из Единого [реестра](#) прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистратором прав без подачи заявления заинтересованных лиц.
- В срок до 01 января 2017 года орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, включает в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных на территории города Севастополя.

Правительством города Севастополя создано Управление государственной регистрации права и кадастра

- – Постановлением Правительства города Севастополя от 05.06.2014 № 55 «Об утверждении положения об Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя» создано Управление государственной регистрации права и кадастра, которое является исполнительным органом государственной власти города Севастополя, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказания государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции государственного земельного надзора, контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков на территории города Севастополя.

Правительством города Севастополя создано ГКУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в городе Севастополь»

- В соответствии с Указом Президента Российской Федерации «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления» в Севастополе обеспечивается предоставление государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна». Для этих целей создано Государственное казенное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в городе Севастополь». С 11 ноября 2014 года Центру переданы полномочия Севреестра по приему и выдаче документов в сфере кадастрового учета объектов недвижимости. Прием и выдача документов осуществляется по следующим государственным услугам: государственный кадастровый учет объектов недвижимости; предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости; предоставление сведений из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Организована работа «горячей линии» по информированию заявителей о готовности документов и получению консультации по перечню необходимых документов для оказания государственных услуг.

Информации Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя

- По информации Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя («Севреестр») по состоянию на 15 апреля 2015 подано **18 733** заявления на регистрацию права, **82787** заявлений о постановке объектов недвижимости на государственный кадастровый учет, проведении иных учетно- кадастровых действий. Зарегистрировано прав на **1671** земельный участок и **3541** объект капитального строительства, постановлено на кадастровый учет **30168** объектов капитального строительства и **22026** земельных участков. За прошедший период выдано сведений из единого государственного реестра прав по **15142** заявлениям, наложено **1653** ареста на объекты недвижимого имущества, предоставлено сведений из государственного кадастра недвижимости по 11376 заявлениям.
- 21.09.2015 зарегистрирован первый договор долевого участия в строительстве. Для государственной регистрации ДДУ застройщику необходимо поставить земельный участок на кадастровый учет, что в свою очередь требует перезаключение договора аренды. В настоящий момент регламент перезаключения договоров аренды отсутствует, что делает невозможным работу застройщиков по 214-ФЗ.
- Первый договор ДДУ удалось перезаключить благодаря тому, что земельный участок находится в собственности у застройщика.

Нормативно – правовые акты

- – Постановление Правительства Севастополя от 22.08.2014 № 227 "Об утверждении Порядка включения в государственный кадастр недвижимости сведений и содержащих такие сведения документов о ранее учтённых объектах недвижимости";
-
- – Постановление Правительства Севастополя от 07.08.2014 № 202 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав";
-
- – Постановление Правительства Севастополя от 09.10.2014 № 384 "О внесении дополнений в перечень документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав";
-
- – Соглашение о взаимодействии между многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг и Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя от 22.09.2014;

«Положение об особенностях регулирования градостроительных отношений на территории города федерального значения Севастополя»

- – Постановлением Правительства Севастополя от 28.04.2015 N 339-ПП «Об утверждении Положения об особенностях регулирования градостроительных отношений на территории города федерального значения Севастополя» принято Положение, согласно которому установлены особенности выдачи исходно-разрешительной документации на строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, разрешительные документы на проектирование и/или строительство которых были выданы до 18 марта 2014 года в соответствии с законодательством Украины, и объектов, проектирование и строительство которых начато после 18 марта 2014 года.
- Регламентированы особенности подачи заявлений на выдачу градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, особенности выдачи разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, особенности выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.
- Утвержденное Положение применяется до 1 января 2017 года.



Государственная программа «Развитие градостроительной деятельности в городе Севастополе на 2015 – 2020 годы»

- Учитывая, что в городе федерального значения Севастополе на сегодняшний день:
- – отсутствует генеральный план города Севастополя в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- – отсутствуют Правила землепользования и застройки города Севастополя.
- – отсутствует градостроительная документация по планировке территории города Севастополя.
- – отсутствуют региональные нормативы градостроительного проектирования, учитывающих природно-климатические, экономические и социальные особенности города Севастополя.
- – отсутствуют региональные геоинформационные системы для ведения градостроительной деятельности.
- – не определены границы населенных пунктов.
- – наличие устаревших картографических материалов (последние данные за 1983 год).
- – отсутствие государственного кадастра недвижимости,
- Постановлением Правительства города Севастополя от 06.05.2015 №366–ПП утверждена Государственная программа «Развитие градостроительной деятельности в городе Севастополе на 2015 – 2020 годы».



Государственная программа «Развитие градостроительной деятельности в городе Севастополе на 2015 – 2020 годы»

- В рамках реализации приоритетных задач государственной программы планируется:
- – разработать Генеральный план города. Утверждение проекта Генерального плана города Севастополя планируется в 2015– 2016 году;
- – разработать Правила землепользования и застройки города. Утверждение проекта Правил землепользования и застройки города Севастополя планируется в 2016–2017 году;
- – разработать документацию по планировке территорий – в 2016– 2017 году;
- – выдача градостроительных планов земельных участков, заданий на разработку документации по планировке территории, заключения по проектам планировок;
- – подготовить и реализовать земельные участки на торгах.

Государственная программа «Развитие градостроительной деятельности в городе Севастополе на 2015 – 2020 годы»

- В городе Севастополе с целью проведения единой жилищной политики реализуется комплекс мер, направленных на развитие жилищного строительства, в том числе:
 - – подготовка новых территорий под жилищное строительство и реализация проектов комплексной застройки в городе;
 - – определение мест размещения объектов, строительство которых полностью или частично будет осуществляться за счет средств бюджета (федерального, регионального);
 - – формирование земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
 - – развивать застроенные территории;
 - – провести инвентаризацию инженерной инфраструктуры;
 - – создать базу данных на основе земельного кадастра.



Статистические данные

- Численность населения города Севастополя на 1 августа 2015 года, чел.:

Севастополь - всего	409 952
Городская местность	379 521
Сельская местность	30 431
Районы	
Балаклавский	47 900
Гагаринский	142 090
Ленинский	110 840
Нахимовский	109 122
г. Инкерман	10 279

Статистические данные

- В городе федерального значения Севастополе на рынке жилой недвижимости и земельных участков **наблюдается тенденция роста уровня цен в рублях по всем секторам недвижимости. Наблюдается долларизация цен рынка жилья.** В связи с этим изменение курса национальной валюты влияет на цены на рынке недвижимости в рублевом эквиваленте.
- Средние цены на первичном рынке жилья на конец 2 квартала 2015 года, рублей за 1 кв. метр общей площади:
 - Первичный рынок: Крымский федеральный округ 59052руб.
 - Республика Крым 63260руб.
 - г. Севастополь 56899руб.
- Вторичный рынок: Крымский федеральный округ 73360руб.
 - Республика Крым 69498руб.
 - г. Севастополь 75844руб.

Застройщики города Севастополя

- С марта 2014 года рынок застройщиков городе Севастополе практически не претерпел каких-либо изменений. Строительные компании, которые фигурировали на рынке до марта 2014 года в Севастополе, продолжают осуществлять свою деятельность и по сей день. По объективно сложившимся причинам (сформированные и отлаженные механизмы взаимодействия существующих застройщиков, отсутствие привлекательных участков для застройки и т.д.) на рынке отсутствуют крупные федеральные представители строительной отрасли.
- Говоря о ценах на недвижимость, нельзя не оставить без внимания и обеспечение стройматериалами Крымских потребителей. Этот процесс осложняется прекращением активных поставок с материковой части Украины. Поставки происходят через Керченскую паромную переправу из Краснодарского Края и Ростовской области, поэтому цены на строительные материалы сохраняются высокими, что отражается на себестоимости строительства.