



# **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 потребителями (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 заемщиков путем создания агрегатора жилищных программ:

### Ключевые преимущества и описание:

- первый социальный сервис бесплатной помощи гражданам в вопросах жилья, включая правовую поддержку профессиональных юристов
- контент Консультационного центра в доступной форме рассказывает как решить вопросы покупки, продажи, использования и оформления квартиры, 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 механизмов Консультационного центра:

Получение информации от субъектов РФ

Проверка и обработка информации

Размещение информации на сайте

Консультация граждан



Ресурс в сети Интернет – <https://спроси.дом.рф>

- разъясняющий контент и вспомогательные сервисы,
- в том числе других ресурсов ДОМ.РФ
- форма «Задать вопрос» для ответа на частные обращения



Телефон «горячей» линии – 8 800 775 11 22

- первая линия поддержки – работники контакт-центра Банка АО «ДОМ.РФ». Предоставление ответов на частые и типовые вопросы
- вторая линия поддержки – работники контакт-центра (юристы) Банка АО «ДОМ.РФ». Предоставление разъяснения
- по индивидуальному кейсам



Почтовый ресурс – [consultant@domrf.ru](mailto:consultant@domrf.ru) и чат-бот

## Принципы реализации льготной ипотеки в субъекте Российской Федерации



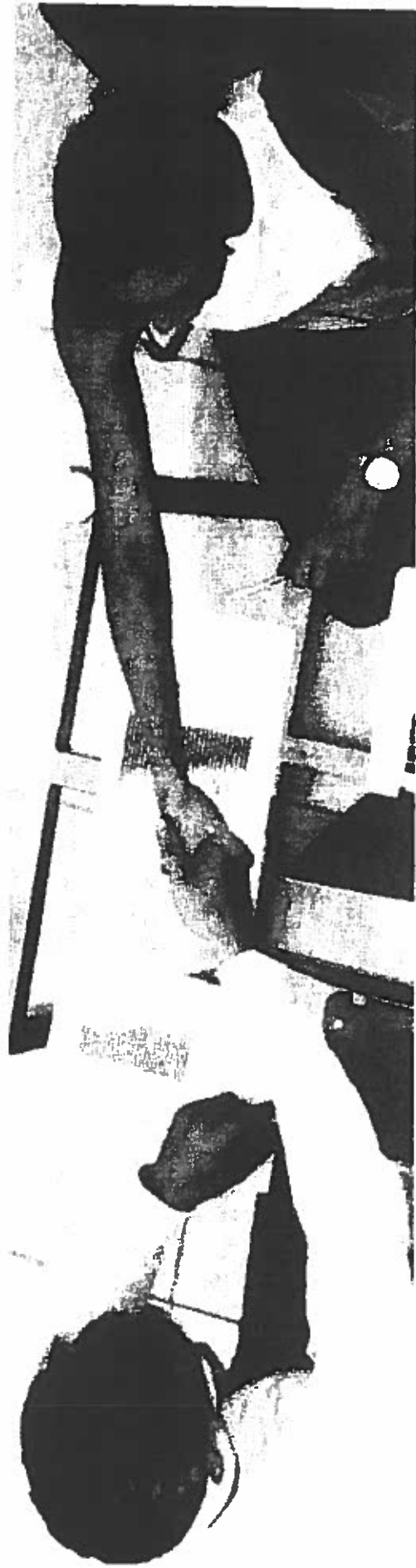
- выдача ипотечных кредитов на условиях продуктовой линейки АО «Банка ДОМ.РФ» (далее – Банк) с возможностью снижения ставки до **1,4%** на весь срок кредита
- возмещение расходов за снижение текущей рыночной ставки Банка оплачивается единовременно за счет средств бюджета региона в соответствии с матрицей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



- повышение доступности жилья для граждан региона
- обеспечение льготных категорий населения субъекта основным 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



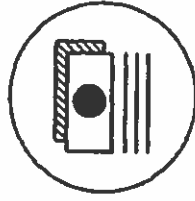
**1** Разработка новой или внесение изменений в существующую программу

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



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

Анализ действующих региональных программ и определение эффекта от внедрения механизма АО «Банк ДОМ.РФ»



**3** Запуск выдач кредитов

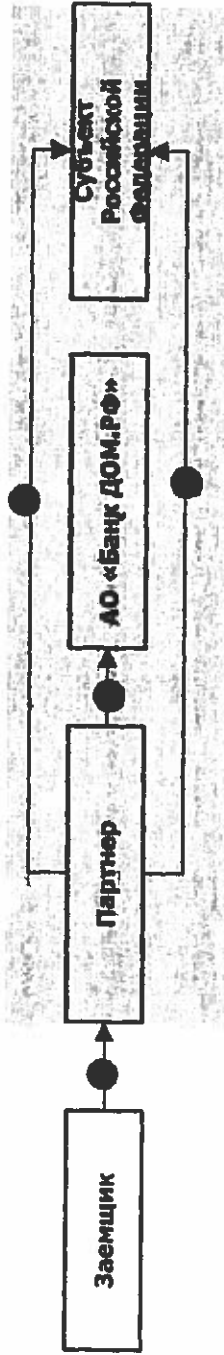
Информирование граждан о запуске программы и выдача кредитов или займов по льготной процентной ставке



# Реализация региональной программы льготного ипотечного кредитования

## Схема взаимодействия Банка с Субъектом

Трёхстороннее оглашение о сотрудничестве



**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 информацию о размере дисконта Субъекту Российской Федерации

**4** Субъект РФ единовременно оплачивает компенсацию дисконта за каждого заемщика 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



Фиксированная льготная ставка на весь срок кредита



Возможность улучшения жилищных условий



Доступный стаж работы от 3х месяцев



Быстрый залуск, обеспечение 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  
— ОПК  
— стратегических предприятий



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



— работники организаций, учреждений, являющиеся научными организациями или организациями научного обслуживания



— иные категории граждан, признанные в установленном порядке нуждающимися 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



**Машинное место**  
расположенное в многоквартирных домах, гаражных комплексах

### 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 объемов строительства и достижение целей, содержащихся в национальном проекте «Жилье и городская среда»



### Жилищный вопрос

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

## Структура взаимодействия



**ЗАКАЗЧИК**  
Правительство региона



**ЗАСТРОЙЩИК**  
к утверждению сторонами



**АРЕНДОДАТЕЛЬ**  
ЭПИФОН ДОМ.РФ



**АРЕНДАТОР**  
Правительство региона



Семьи с низкими доходами и отдельные категории граждан

1

Определение потребности и требований к проекту

2

Приобретение строящихся / готовых объектов

3

Договор аренды по рыночной ставке с обратным выкупом

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 ЭПИФОН АО «ДОМ.РФ».
- Арендатор сдает в субаренду объекты по льготной ставке семьям с доходами ниже среднего и отдельным категориям граждан и выкупает 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 государственной собственности 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 ДОМ.РФ 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 подведомствен правообладатель такого участка (с приложением согласия правообладателя)



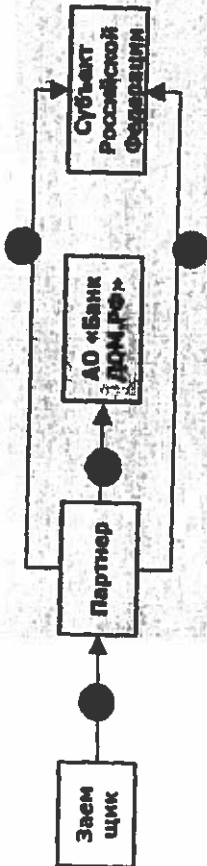
## **Индивидуальное жилищное строительство**

# Механизмы финансирования ИЖС от ДОМ.РФ

## 1 Ключевые параметры ипотечного продукта на ИЖС

- процентная ставка**
  - от 8,6% годовых на весь срок кредита
- первоначальный взнос**
  - от 20%
- сумма кредита**
  - до 30 млн рублей (для Мск и Слб) и 10 млн рублей для остальных регионов
- срок кредита**
  - до 30 лет
- цель кредита**
  - приобретение земельного участка и строительство жилого дома или строительство жилого дома
- обеспечение**
  - залог земельного участка и построенного жилого дома (отсутствие доп.обеспечения)
- форма расчетов**
  - транши (обеспечивает защиту средств граждан)
- требования к залогу**
  - дома в организованных поселках, строящиеся по типовому проекту аккредитованными подрядчиками
  - обеспеченные инфраструктурой и пригодные для круглогодичного проживания
  - земельные участки ИЖС и сельхоз назначения

Возможность снижения ставки за счет единовременной компенсации из средств регионального бюджета



- 1 Заемщики получают кредит в АО «Банк ДОМ.РФ» по ставке от 4,9% на весь срок
  - 2 АО «Банк ДОМ.РФ» выкупает у Партнера кредит с дисконтом
  - 3 Партнер передает информацию о размере дисконта Субъекту Российской Федерации
  - 4 Субъект РФ единовременно оплачивает компенсацию за каждого заемщика 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% |

## 3 Гарантия субъекта как мера поддержки ИЖС в регионе

- Для повышения привлекательности кредитования ИЖС целесообразно реализовать механизм предоставления кредиторам гарантий со стороны субъекта через регионального оператора либо вновь создаваемое юр. лицо в случае дефолта заемщика в виде:
- полного погашения долга по кредиту или
  - выкупа долга (покупки закладной)

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

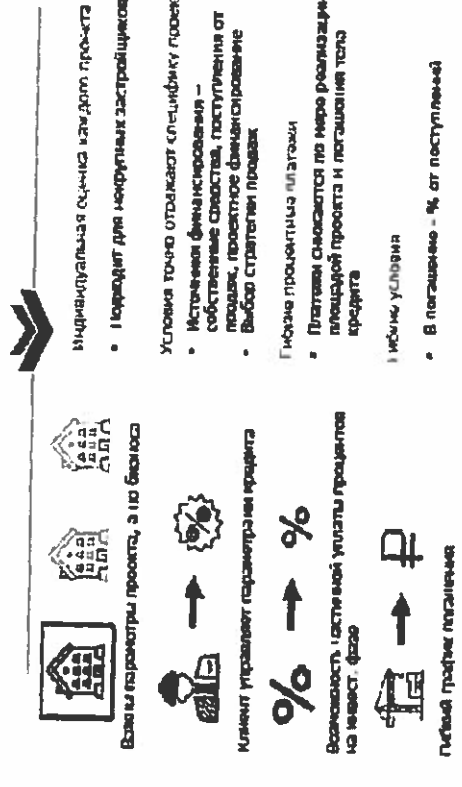
- субсидия на компенсацию потерь гаранта
- субсидия в виде целевого взноса в имущество гаранта для реализации программы
- иные формы финансирования, предусмотренные законодательством Российской Федерации

## Реализация гарантий субъекта позволит

- Для граждан**
  - снизить процентную ставку
  - расширить выбор жилья
- Для банков**
  - снизить кредитные риски
  - сократить расходы на взыскание
- Для субъектов**
  - повысить доступность жилья для граждан

## 4 Проектное финансирование в ИЖС

- Необходимы меры поддержки качественного предложения:
- гарантированное финансирование застройщиков, независимое от динамики продаж
  - рост темпов строительства, включая ускорение обустройства территории застройки необходимой инфраструктурой
  - своевременность сдачи объекта в эксплуатацию



Форма для заполнения информации о возможных и реализуемых проектах по развитию арендного жилья

**Наименование Субъекта  
Коммерческая аренда**

Для возможной совместной реализации с АО "ДОМ.РФ" проектов Коммерческой аренды, необходимо заполнить форму ниже.

№	Вопрос	Формы ответа	Ответ
1	Наличие потребности в создании коммерческого арендного дома в административном центре субъекта?	Да / Нет	
2	Готовность предоставлять льготы по налогу на имущество жилищного фонда, составляющих закрытый паевой инвестиционный фонд?	Да / Нет/ Льгота установлена	

**Застройщик, заинтересованные в реализации проектов арендного жилья**

№	Застройщик	Наличие участков в центре столицы		Объем строительства в лотах кв. м.	Адрес земельного участка/ проектов строительства	Планоые сроки реализации
		да/нет	кв. м.			
1	Наименование					
2						
3						
...						

**Корпоративная аренда**

Для возможной совместной реализации с АО "ДОМ.РФ" проектов Корпоративной аренды, необходимо заполнить форму ниже. В случае отсутствия проектов в столбце "Наименование организации..." отражается "Нет" и далее не заполняется

№	Наименование организации и ИНН, заинтересованное в реализации проекта корпоративной аренды	Потребность в жилом фонде			Адрес земельного участка/ проекта строительства	Текущий статус проекта	Планоые сроки реализации
		Количество квартир шт	Общая площадь, кв. м.	Число сотрудников, чел.			
1					Пример: Планируется г. реализации/фактуступор сделан		
2							
3							
...							

**Социальная аренда**

Для возможной совместной реализации с АО "ДОМ.РФ" проектов Социальной аренды, необходимо заполнить форму ниже. В случае отсутствия проектов в столбце "Наименование категории граждан..." отражается "Нет" и далее не заполняется

№	Наименование категории граждан, в отношении которых требуется реализация социальной аренды (Жители аварийных домов, Страны, Молодые семьи, Многодетные семьи, Ветераны и инвалиды ВОВ/ боевые действия)	Потребность в жилом фонде		Адрес земельного участка/ проекта строительства	Текущий статус проекта	Планоые сроки реализации	Источники и размеры субсидирования
		Количество семей в г.ч. малоимущих	Потребность в жилье, кв. м.				
1					Пример: Планируется к реализации/фактуступор сделан		
2							
3							
...							

