



Башкирская республиканская организация
Профсоюза работников народного
образования и науки Российской
Федерации

Республиканский комитет

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ № 13

**Основные жилищные программы,
реализуемые в Республике Башкортостан**

г. Уфа
август 2017 г.

Председателям территориальных,
первичных профсоюзных организаций

Уважаемые коллеги!

Специалистами аппарата рескома Профсоюза подготовлен материал-обзор действующих федеральных, региональных (республиканских) и муниципальных жилищных программ. Обращения членов Профсоюза свидетельствуют о слабой информированности работников о возможности решения жилищной проблемы, об определенных льготах кредитования работников бюджетной сферы, скидках при покупке жилья, а также о льготах, предоставляемых обладателям профсоюзной дисконтной карты. Надеемся, что предложенный материал в какой-то мере будет способствовать решению очень сложной, особенно для молодежи, жилищной проблемы.

Просим довести материалы до работников образовательных организаций.

Председатель



С.Н. Пронина

Проблема приобретения жилья для работников бюджетной отрасли, в т.ч. работников образования, одна из самых острых и труднорешаемых. Несмотря на относительно высокие официальные цифры средней учительской зарплаты, на нее все же трудно купить жилье. Особенно сложно это для молодежи, чей уровень оплаты труда, несмотря на определенные льготы в оплате труда, например, повышение ставок на 20%, остается ниже, чем у опытных, с квалификационными категориями работников. В этих условиях вариантом выхода может стать участие в государственных программах, которые принимаются и действуют на разных уровнях: федеральном, региональном и муниципальном. Участие в программах предполагает в той или иной форме приобретение жилья по льготным условиям, в итоге покупателю жилье обходится дешевле рыночной стоимости.

Еще одной возможностью удешевления стоимости жилья является профсоюзная дисконтная карта. Члены Профсоюза – обладатели профсоюзной дисконтной карты - могут воспользоваться программами группы компаний «ГОССТРОЙ» и других строительных фирм, с которыми Федерация профсоюзов Республики Башкортостан заключила договор. Например, «ГОССТРОЙ» предлагает держателям карт скидку 1 000 рублей с квадратного метра приобретаемого жилья. Со всем перечнем компаний-партнеров профсоюзной дисконтной карты можно ознакомиться на сайте Федерации профсоюзов Республики Башкортостан www.fprb.ru.

Федеральные жилищные программы для молодых

Государственная помощь молодым семьям осуществляется в рамках различных программ. Так, реализуются федеральная целевая программа «Жилище» и государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» до 2020 года.

Помощь семьям от государства оказывается при соблюдении нескольких важных условий:

1. Каждый из супругов (или единственный родитель неполной семьи) не должны быть старше 35 лет;
2. У семьи должен быть статус нуждающейся в улучшении жилищных условий;
3. В семье должны быть дети (по крайней мере, один ребенок), хотя данное условие характерно не для всех программ (иногда наличие детей в семье может просто увеличить процент субсидии);

4. У семьи должен быть постоянный доход для оплаты государственной ипотеки, либо собственные средства для покупки квартиры.

Чтобы стать участником программ, необходимо обратиться в отдел, занимающийся учетом и распределением жилья органа местного самоуправления (администрации района) по месту жительства, для консультации и получения списка документов, необходимых для вступления в программу.

Рассмотрим государственные программы для молодых семей.

- «Молодая семья»

Программа подразумевает государственную поддержку в виде субсидий при приобретении квартиры, а также в определенных случаях материальной помощи для погашения долга по ипотечному кредиту. Размер субсидии по данной программе не имеет конкретного денежного выражения. Лица, соответствующие условиям участия в проекте, могут рассчитывать на субсидию в размере: 35% - если в семье пока нет детей; 40% - если в семье есть дети.

- «Обеспечение жильем молодых семей»

Программа позволяет семейным парам получить льготы на приобретение комфортного жилья. В рамках данной программы можно не только приобрести квартиру, но и построить дом, погасить жилищный кредит, внести взнос в жилищно-строительный или жилищно-накопительный кооператив. Государство выплачивает 30% стоимости жилья для семей без детей, и 35% - для семей с детьми.

- «Материнский капитал»

Государственная поддержка по программе маткапитала **не ограничена по критерию «молодой семьи»** и возрасту супругов (родителей ребенка).

Материнский капитал можно использовать в следующих целях:

- улучшение жилищных условий семьи — погашение ипотечного кредита, реконструкция или дополнительное строительство жилого здания/помещения, участие в долевом строительстве;
- получение образования — оплата образовательных услуг ребенка в учреждении образования;
- компенсация затрат на приобретение товаров и услуг для детей-инвалидов;

- накопительный взнос в счет будущей пенсии матери.

Распоряжаться материнским капиталом можно после того, как ребенку, на которого выдан государственный сертификат, исполнилось 3 года, за исключением случая использования средств материнского капитала на уплату первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, предоставленным гражданам по кредитному договору (договору займа), а также на приобретение товаров и услуг, предназначенных для социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов.

По вопросам получения материнского капитала необходимо обратиться в территориальное отделение Пенсионного Фонда Российской Федерации или по бесплатному номеру телефона горячей линии Пенсионного фонда РФ **8 800 302 2 302**

Региональные (республиканские) жилищные программы

Программа «Жилищные строительные сбережения» Некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» (НО ФРЖС РБ)*.

Основная цель программы жилстройсбережений – это создание ипотечно-накопительной системы, направленной на формирование первоначального взноса для приобретения (строительства) жилья и повышение доступности ипотечных кредитов и их стоимости.

По состоянию на 01.06.2017 в двух банках-партнерах (ПАО Сбербанк и ПАО «БАНК УРАЛСИБ») гражданами республики открыто порядка 7 тысяч долгосрочных целевых жилищно-накопительных вкладов с общей суммой остатков около 1,7 млрд. рублей.

Право на участие в программе имеют граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории Республики Башкортостан и соответствующие следующим требованиям:

- граждане, проживающие в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, или в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- граждане, имеющие двух и более несовершеннолетних детей;
- граждане, являющиеся ветеранами боевых действий;

* см. приложение

- граждане, являющиеся инвалидами, или представители семьи, имеющие детей-инвалидов;
- женщины, родившие и воспитывающие ребенка (детей) вне брака, если отцовство ребенка не установлено надлежащим способом;
- граждане, имеющие удостоверение «Ветеран труда»;
- молодые семьи, где возраст одного из супругов не достиг 35 лет;
- сотрудники градообразующих и системообразующих организаций Республики Башкортостан и предприятий агропромышленного комплекса Республики Башкортостан;
- граждане, для которых работа в государственных и муниципальных образовательных организациях, государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта является основным местом работы;
- семьи, состоящие из двух и более членов, на каждого из которых приходится менее 18 кв. м., или одинокие граждане, на которых приходится менее 32 кв. м., при этом доход гражданина или доход всех его членов семьи не превышает 28849,44 рубля на каждого члена семьи.

Жилищные строительные сбережения – это накопленные участником средства с процентами по вкладу, а также премия, перечисленная Госстроем РБ участнику на счет. Срок накопления средств вклада – от 3 до 6 лет. Премия устанавливается в размере 30 процентов от суммы внесенных на вклад денежных средств. Минимальный взнос, на который начисляется премия, устанавливается в размере трех тысяч рублей, максимальный взнос – в размере десяти тысяч рублей. По окончании этапа накопления Банк выдает участнику системы ЖСС льготный кредит под 6-7% годовых для приобретения или строительства жилья. Срок кредита при этом составляет полтора срока, предшествующего накоплению.

Деньги на улучшение жилищных условий



Программа «Наем с правом выкупа» НО ФРЖС РБ

Наем с правом выкупа – это программа для тех, кто может платить, но не копить. Главная цель этой программы, разработанной Некоммерческой организацией Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан – снижение бюджета участника программы на приобретение квартиры. Программа построена с учетом возможного участия граждан в республиканской программе жилищных строительных сбережений – ЖСС и предоставляется очередникам, не имеющим первоначальных накоплений. Главные составные части и плюсы для граждан – это льготная ипотека, накопительная премия из бюджета и проживание на срок выплат не в съемной, а в своей квартире.

Фонд на 40% снижает оплату наемного жилья по сравнению со среднерыночной стоимостью. Покупателю и Фонду это очень выгодно: чем меньше покупатель платит за наем, тем больше у него возможностей для накопления в счет будущей ипотеки или самостоятельного полного выкупа квартиры. Например, если средняя сумма по найму квартиры составляет 7 500-8 000 рублей в месяц, то Фонд рассчитывает получать от покупателя не более чем 3 000- 3 200 рублей в месяц. Это дает возможность накопления средств на первоначальный взнос в банке (конкретного примера или по программе жилстройсбережений) и, самое главное – право полного выкупа этого жилья у владельца (НО ФРЖС РБ) в период с 5-го по 6-й год найма.

Пример.

Квартира по адресу: г. Сибай, пер. Интернациональный, д. 4/1, 2-х комнатная квартира общей площадью 47,2 м². Стоимость квартиры – 1 321 600 рублей. Усредненная рыночная ставка за наем подобной квартиры в Сибее – 8 000 рублей. Реальная ситуация по программе «Наем с выкупом с участием в ЖСС», будет выглядеть так: Гражданин, не имеющий первоначальных накоплений, вступает в программу ЖСС со сроком накопления от 5 до 6 лет. С подтверждением вступления в программу и с открытым счетом в Сбербанке РФ он заключает с НО ФРЖС РБ договор найма жилого помещения с размером ежемесячной суммы оплаты за наем – 4 200 руб., т.е. на 44% ниже рынка. В договоре найма будет оговорка, что в случае, если гражданин нарушает условия, то он будет либо выселен, либо начнет платить за наем жилья по коммерческой ставке 7 500-8 000 рублей в месяц, еще и индексируемой ежегодно. По условиям программы ЖСС гражданин должен перечислять на счет в банке ежемесячно около 6

000 рублей, что при 6-летнем сроке накоплений позволит ему, с учетом премии бюджета и без учета процентной ставки по вкладу, скопить около 577 000 рублей, что соответствует 44% её стоимости. Необходимый кредит для полного приобретения указанной квартиры составит около 745 000 руб., что при соотношении размера накоплений и стоимости квартиры практически гарантирует получение недостающей суммы в Сбербанке. В данной ситуации, ежемесячный совокупный платеж гражданина состоит из платы за наем + взнос на ЖСС, т.е. $4\,200 + 6\,000 = 10\,200$, но при этом он уже живет в квартире и получит льготную ипотеку на сумму кредита под 6%. Ежемесячный платеж гражданина по ипотеке в данном примере, при сроке ипотеки 108 месяцев, составит 9 000 руб. В ситуации «чистого» найма по средней ставке рынка за 6 лет гражданин заплатит 540 000 руб. и ни на шаг не станет ближе к собственности. В нашей ситуации, он заплатит за наем только 302 400 руб., при этом, в качестве премии бюджета по программе ЖСС он получит 216 тыс. руб. к своему ипотечному взносу. Впоследствии, он экономит на льготном проценте по ипотеке, который, будучи выданным под 6%, экономит ему еще 9 000 руб. ежемесячно или 972 000 руб. за весь период ипотечного кредита.



www.frgsrb.ru - Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Муниципальные жилищные программы

В ряде территорий Республики Башкортостан действуют муниципальные жилищные программы. Так, Уфимское городское агентство ипотечного кредитования (УГАИК) реализует ипотечные программы на объекты, аккредитованные АО «АИЖК» (гг. Уфа, Нефтекамск, Стерлитамак, Иглинский, Кармаскалинский, Уфимский муниципальные районы).

Программы УГАИК:

Собственная ипотечная программа «Горожанин»

Сумма займа: 300 000 – 10 000 000 рублей

Срок: 3-25 лет

Годовая процентная ставка: от 7,5%

Первоначальный взнос: от 20%

Займы для покупки квартир в строящихся объектах партнеро-участников программы. Самая низкая процентная ставка среди всех программ АО "УГАИК".

Ипотечная программа «Приобретение строящегося жилья»

В рамках программы «Приобретение строящегося жилья» ипотечные займы предоставляются на приобретение квартиры в многоквартирном доме (в том числе в жилом доме блокированной застройки)* путем заключения договора участия в долевом строительстве / договора уступки прав требований.

Сумма займа: 300 000 – 10 000 000 рублей

Срок: 3-30 лет

Первоначальный взнос: 20-30% 30-50% от 50%

Годовая процентная ставка: 10,00% 9,75% 9,50%

Для заемщиков

с 3 и более

несовершеннолетними детьми 9,75% 9,50% 9,25%

*Блокированная застройка – тип малоэтажной застройки, при котором расположенные в ряд однотипные жилые дома блокируются друг с другом боковыми стенами. Каждый из таких домов имеет отдельный вход, небольшой палисадник.

Ипотечная программа «Приобретение готового жилья»

В рамках программы «Приобретение готового жилья» ипотечные займы предоставляются на приобретение любых квартир на вторичном рынке.

Сумма займа: 300 000 – 10 000 000 рублей

Срок: 3-30 лет

Первоначальный взнос: 20-30% 30-50% от 50%

Годовая процентная ставка: 10,25% 10,00% 9,75%

Ипотечная программа с переменной ставкой

В рамках программы «Переменная ставка» процентная ставка по ипотечному займу состоит из переменной части, зависящей от Индекса потребительских цен (ИПЦ), и постоянной 5,9%. Переменная величина подлежит ежеквартальному пересмотру. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня календарного квартала (соответственно, с 1 января, 1 апреля, 1 июля, 1 октября) по последний календарный день календарного квартала (т.е. по 31.03, 30.06, 30.09, 31.12).

Сумма займа: 300 000 – 10 000 000 рублей

Срок: 3-30 лет

Годовая процентная ставка: 9,23% (действует с 01.07.2017 по 30.09.2017)

Первоначальный взнос: 30%/70%

Целевой заем под залог имеющейся квартиры

В рамках продукта «Целевой заем под залог имеющейся квартиры» ипотечный заем предоставляется на приобретение жилых помещений любым установленным законодательством способом под залог имеющейся квартиры.

Заемщик должен иметь долю в квартире, которая передается в залог. В составе собственников имеющейся квартиры, передаваемой в залог, не должно быть несовершеннолетних детей.

Сумма займа: 300 000 – 10 000 000 рублей

Срок: 3-30 лет

Коэффициент К/З: 50-60% до 50%

Годовая процентная ставка: 10,00% 9,75%

До подтверждения целевого использования, % годовых 14,00% 13,75%

Коэффициент К/З — это отношение суммы займа к стоимости имеющейся квартиры, передаваемой в залог.

Подробные условия программ Вы можете узнать в офисах продаж АО «УГАИК» или по телефону 8-800-222-11-11.

Интересующие вас вопросы можно задавать на сайте:

www.eduprofrb.ru



vk.com/eduprofrb

<http://vk.com/eduprofrb>

