

Повестка дня первого в нынешнем году постоянно-действующего семинара для председателей профсоюзных комитетов организаций и профсоюзного актива, состоявшегося 17 января в Большом зале Дворца труда, была весьма насыщенной. Однако самый большой интерес аудитории вызвало выступление заместителя исполнительного директора Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан Варвары Гавриловой, проинформировавшей профактив о реализации Программы социальной ипотеки в РТ за 2006 год, а также об итогах работы Фонда по исполнению в 2006 году программ обеспечения жильем молодых семей в городской и сельской местности.

Надо отметить, что значительная часть населения республики возлагает большие надежды на социальную ипотеку в плане решения своих жилищных проблем. Об этом говорят и цифры, приведенные Варварой Ивановой. Только за два последних года Фонд поставил на учет по социальной ипотеке 26 221 семью, в том числе 7679 молодых семей. За 2006 год через социальную ипотеку предоставлена 5471 квартира общей площадью около 350 тыс. кв. метров. Жилье получили семьи работников предприятий, участвующих в финансировании Программы, семьи работников бюджетных организаций и молодые семьи.

Привлекательность социальной ипотеки очевидна. И не только низким годовым кредитом в 7% и средним сроком рассрочки в 15,1 года. По сравнению с рыночными ценами на жилье в республике, достигающими в настоящее время 40 тысяч рублей за квадратный метр, стоимость одного квадратного метра общей площади в готовых квартирах для участников Программы в Казани, по словам Гавриловой, составляет в среднем 16 тысяч рублей, а в других городах республики - от 11 до 17 тысяч рублей. Впрочем заместитель исполнительного директора Госжилфонда не скрывала, что даже в этих условиях участнику социальной ипотеки, особенно если он является представителем бюджетной сферы, придется «затянуть ремень потуже». Ведь средний размер текущего платежа по выкупу квартиры составляет в среднем 5-6 тысяч рублей в месяц. Отсюда предполагается, что совокупный доход на семью из 3-х человек должен быть не менее 13 тысяч рублей. Но, и это еще весьма скромно. Навряд ли оставшаяся сумма в 7-8 тысяч рублей сможет обеспечить семье достойное существование, ибо при раскладе на каждого ее члена не получится даже прожиточного минимума...

Таким образом, для решения жилищной проблемы, в том числе и через ипотеку, по мнению Варвары Ивановой, есть только два выхода - повышать зарплату работникам и расширять объемы строительства с одновременным привлечением средств населения.

Отвечая на многочисленные вопросы участников семинара, она согласилась с претензиями профсоюзных лидеров по поводу пока еще несовершенства механизмов распределения жилья через социальную ипотеку, с тем, что в дальнейшем их надо отрабатывать. - Система, которую мы создаем, - сказала она, - требует доработки и совершенствования, но она прозрачна. А, значит, мы готовы к конструктивной критике, что поможет нам во время найти оптимальное решение.

Публикуем ответы на ряд вопросов, заданных заместителю исполнительного директора Государственного жилищного фонда при президенте РТ Варваре Гавриловой на встрече с профактивом 17 января 2007 года в рамках постоянно действующего семинара.

- Каким образом учитывается платежеспособность претендента при постановке его на учет для предоставления жилья по социальной ипотеке?

- Если вы знакомы с постановлением №190 от 15 апреля 2005 года, знаете, что к нему есть ряд приложений. Так вот, приложение №3 включает перечень документов, необходимых для рассмотрения вопроса о принятии заявителя и его семьи на учет для улучшения жилищных условий по социальной ипотеке. В первую очередь должны быть представлены документы, подтверждающие доходы всех членов семьи. Это справка о зарплате с указанием адреса проживания, копия декларации за предыдущий календарный год с отметкой налоговой инспекции для предпринимателей или свидетельства об уплате налога на вмененный доход для предпринимателей, перешедших на оплату вмененного дохода за последние 6 месяцев. Для госслужащих - это копия декларации о доходах гражданина и имуществе, принадлежащем ему на праве собственности. Справка о соблюдении гражданином ограничений, связанных с замещением государственной должности РФ, для семей студентов - справка о получении стипендий, пособий и т.д. Вот полный перечень документов, которые предоставляются в администрацию при постановке семьи на учет. Хотела бы сделать акцент, что постановкой на учет занимаются администрации муниципальных образований. А на предприятиях, которые хотят организовать выбор

квартир для своих работников и определить приоритеты самостоятельно, документы и учетные дела формируются при жилищных комиссиях. Все предоставленные документы рассматриваются на предмет определения нуждаемости. По социальной ипотеке нуждаемость для работников бюджетной сферы - это менее 18 кв.метров на человека, а для работников предприятий, которые осуществляют платежи на развитие жилищного строительства, такого ограничения нет.

- Возможно ли предоставление жилищных кредитов после получения государственных субсидий для оплаты оставшейся стоимости жилья под 7% годовых, как это установлено социальной ипотекой молодым семьям, участвующим в республиканских программах обеспечения жильем молодых специалистов на селе?

- В постановлениях Кабинета министров республики №№ 190 и 188, принятых 15 апреля 2005 года, четко оговаривается, что каждая семья, которая осуществила свой выбор по одной из программ - программе социальной ипотеки, программе обеспечения молодых семей, программе индивидуального жилищного строительства в сельской местности - может претендовать только на один вид государственной помощи. Если семья встала на учет и получила квартиру по социальной ипотеке, она имеет 7%

Другое дело первоначальный взнос, он играет роль при выборе квартиры. Как осуществляется выбор квартир? Те работники предприятий, которые осуществляют платежи (более 50 млн.рублей), решением попечительского совета с прошлого года могут самостоятельно распределять жилье. То есть, если предприятию полагается, предположим, 50 квартир, мы отдаем ему номенклатуру квартир, а оно самостоятельно определяет кому из списка их предложить. Лучше всего, если на предприятии есть жилищная комиссия, которая все досконально рассмотрит, учтет все приоритеты при распределении жилья. Те предприятия, которые осуществляют платежи менее чем 50 млн. рублей, участвуют в конкурсе на общих основаниях, но при этом приоритет остается за ними. В пределах своей квоты оно обязательно получит квартиры. Другое дело, когда, к примеру два работника заявятся на одну квартиру. Тогда победит тот, кто набрал большее количество баллов. Количество баллов определяется следующим образом. Сумма средств, которые семья внесла после заключения договора на свой лицевой счет умножается на количество дней, в течение которых эти средства пролежали до начала конкурса. Внес 100000, пролежали месяц - 30 дней, 300000 баллов есть у семьи.

СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА: ЗАТЯНИ РЕМЕНЬ ПОТУЖЕ

годовых и возможность, при рождении в семье ребенка, получить компенсацию в 200 тысяч рублей. Если же семья проходит по программе обеспечения жильем молодых семей, то получает 35 или 40% безвозмездных субсидий из российского бюджета в порядке софинансирования. Но при рождении ребенка в такой семье 200-тысячная выплата уже производиться не будет. Как я уже сказала, предусмотрен только один вид государственной помощи. Семья получившая кредит на индивидуальное строительство в рамках социальной ипотеки при рождении ребенка имеет право на получение 200 тысяч, причем, возраст родителей не ограничен 30 годами. Родить можно и в 40 лет и получить эту компенсацию.

- Кто считается участником социальной ипотеки в 2005-2006 годах?

- Участниками социальной ипотеки могут считаться граждане, которые включены в сводный список семей по РТ и те граждане, которые после включения в сводный список заключили договор социальной ипотеки с кооперативом «Строим будущее». Именно он является агентом по работе Фонда с физическими лицами и выполняет по доверенности поручения Фонда, за действия которого Фонд несет полную 100%-ую ответственность. К сожалению, граждане не сразу заключают договора. Не заключив договор, ты не можешь участвовать в выборе квартиры, не смотря на то, что есть в базе. На сегодняшний день около 6000 из всех граждан, которые состоят в списках, договора не заключили. Для заключения договора нужно 500 рублей, чтобы стать членом кооператива, эти деньги невозвратные, и 1000 рублей, чтобы стать участником. Эта тысяча, когда участник будет набирать баллы, копить и участвовать в выборе квартире и выберет ее, будет засчитываться в сумму платежа по выкупу квартиры. В случае, если договор будет расторгнут, 1000 рублей не возвращается.

- Существует ли какая-то очередность в рамках социальной ипотеки?

- От понятия очередности как таковой мы отошли сразу же, как только стали формировать программу. У нас существует сводный список семей, а очередности нет.



Что касается конкурса прошлого года, то приоритет отдавался молодым семьям. Если при равных условиях на одну и ту же квартиру заявились молодая семья и бюджетник, то предпочтение отдавалось молодой семье. Таково было решение попечительского совета. Если в нынешнем году он примет другой порядок, значит, мы будем действовать по-другому. Кстати, всю интересующую информацию можно будет найти на сайте Госжилфонда и на сайте кооператива. Планируем размещать там информацию о строящихся домах, проектах и планировках, ориентировочную стоимость.

- Какие дополнительные льготы в рамках социальной ипотеки предусмотрены для бюджетников?

- Единственная льгота, которая предусмотрена для работников бюджетной сферы (пост. КМ РТ №188) - это стаж работы в бюджетной сфере, дающий право на увеличение срока рассрочки платежей. Но при этом будет учитываться и такой параметр как размер первоначального взноса. Если вы заявили срок рассрочки 15 лет, внося 50% стоимости, то машина, в которой заложен алгоритм точно по постановлению, согласно вашему доходу и сумме первоначального взноса может с этим не согласиться и, скажем, сократить срок кредита до 8 лет. Действительно, зачем мы должны растягивать срок кредита, когда столько желающих улучшить свои жилищные условия.

Материал подготовила
Нина Гатауллина.