



*Проблемы реализации
государственных
жилищных программ -
взгляд риэлторов*

*Екатерина Романенко,
президент ГК «Экотон»*

20 лет
с Вами

Жилищные программы Петербурга

5 программ,

задача – помочь горожанам в решении жилищных проблем.

<i>Название</i>	<i>Срок действия</i>	<i>Общая сумма финансирования, млн. руб.</i>	<i>План по реализации в 2012 г, млн. руб.</i>
Развитие долгосрочного жилищного кредитования	по 2017 г.	4736	300
Молодежи – доступное жилье	по 2012 г.	5501.5	1526
Расселение коммунальных квартир	по 2016 г.	75355	9458
Жилье бюджетникам	по 2021 г.	1 310	не предусм.
Жилищные сертификаты	по 2011 г.	6492.5	2334 (2011 г.)

* Обращение в Программу на погашение части стоимости жилых помещений в последующий год рассрочки на оплату остатка стоимости жилых помещений в форме социальных выплат без учета финансирования оплаты 1-го взноса

Что может получить горожанин от государства

- Субсидию в размере 25-30% от стоимости жилья;*
- право на беспроцентную рассрочку в размере 50-70% от стоимости объекта в течение 10 лет*



Покупать жилье с господдержкой можно как на вторичном рынке, так и в новостройке, как в многоквартирном городском доме, так и в загородном поселке

Кому доступна поддержка государства?

Оказывается тем, кто состоит в очереди на улучшение жилищных условий или в очереди нуждающихся в помощи города для решения жилищной проблемы.

Попасть туда могут только семьи, проживающие в коммунальных квартирах или в таких, в которых на одного жильца приходится менее 9-10 кв. м площади.



Дополнительный отбор:

- по возрасту (до 35 лет – для включения в «молодежную» программу);
- по сфере деятельности (особое право на помощь имеют бюджетники, проработавшие не менее 5 лет).

Какова эффективность?

Год	Количество семей, получивших помощь	% от общего числа нуждающихся
2010	5855	3%
2011	6300	4%



Сейчас в городских очередниках на улучшение жилищных условий значатся 195 тысяч семей, из которых 17,5 тысяч претендуют на участие в целевых программах

Операторы программ



**СПБ ГБУ
«Горжилобмен»:**

- *Расселение коммунальных квартир;*
- *Жилье бюджетникам*



**ОАО «Санкт-Петербургский
центр доступного жилья:**

- *Молодежи – доступное жилье;*
- *Жилищные сертификаты;*
- *Долгосрочное жилищное кредитование*

Проблемы



Денег выделяется МАЛО!

Размер выплат рассчитывается по стоимости квадратного метра, которую устанавливает Минрегионразвития

Стоимость кв. м. (оценка Минрегионразвития)*	Рыночная стоимость кв. м. (по данным Бюллетеня недвижимости)*	%
51 950 руб.	95068 руб.	55%

Помощь города довольно скромна – она составляет 20-30% от реальной стоимости жилья, и ее доля снижается год от года, потому что стоимость субсидируемых «метров» рассчитывается по установленному Смольным нормативу.

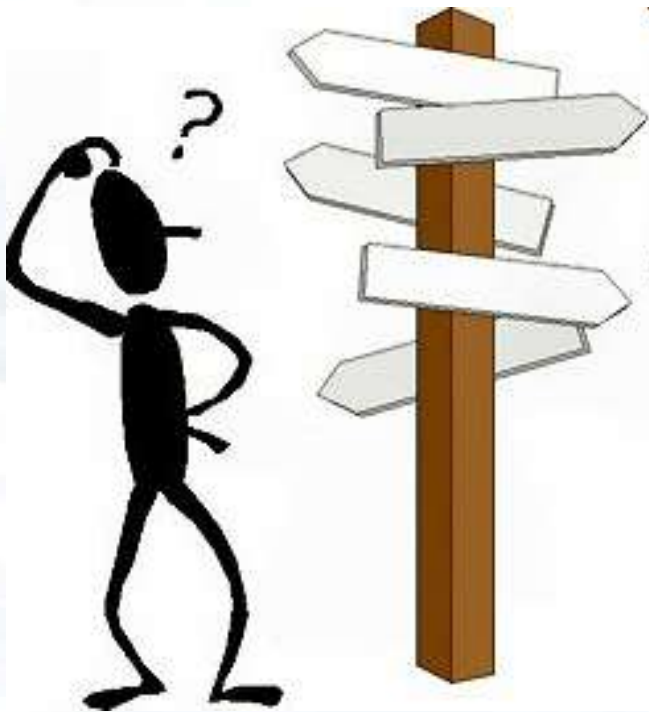
**Нет адекватной оценки,
следовательно нужна доплата или ипотека,
что проблематично для петербуржцев с низкими доходами.**

* на 3 квартал 2012 г.

* на 1 октября 2012 г.

Проблемы

Сложная схема получения господдержки



- Какую программу выбрать?
- Как выполнить все требования?
- Как совершить сделку?

- **Отсутствие адекватной рекламы и консультативной поддержки;**
- **Недостаточная помощь риэлторов**

Этапы большого пути

<i>Что нужно сделать</i>	<i>На самом деле</i>
Стать на учет/актуализировать очередь	Сложно сделать быстро
Записаться в программу, если она уже выбрана	Сложно выбрать наиболее подходящую программу. Получить адекватную консультацию негде.
В течение месяца на заявление дается ответ о включении в программу, далее участник ожидает выделение средств	Нужно ездить в ЖК и узнавать, когда выделяются деньги по той или иной программе. По некоторым программам -1 раз в год, по некоторым - 2 раза.
Дождаться денег или «метров»	Заявочная кампания производится в течение 3 дней. Нужно: появиться в ЖК и снова «заявиться», заключить договор с администрацией, актуализировать заявления, открыть ЦБС и т.п.
Купить квартиру/ получить «метры от города»	Выбрать объект, построить цепочку, рассчитаться: все успеть!

Проблемы

Расчеты не приспособлены к «цепочкам»



Использование ячеек несет в себе массу рисков:

- воровство из ячейки
- Отсутствие связи между договором аренды ячейки и договором купли продажи
- Неудобные и различные в разных банках схемы доступа к ячейкам

Удобного механизма безналичных расчетов между участниками сделки, где каждый одновременно является и продавцом, и покупателем, пока не существует.

Проблемы

К регистрации цепочек не готовы юристы



Нет регистрации цепочек как «единого объекта»
В ГК необходимо внести изменения для «сделок под условием». Ст.157

- Ячейка - наш «кривой аккредитив». Только они хоть как-то описывают расчеты по цепочке.
- С1998 года 98% сделок проходит с использованием ячеек.

60% продавцов готовы к расчету по полной стоимости

- Льготы по налогам для продавцов недостаточны для крупных городов. Необходимы изменения в налоговый кодекс. (3 года)
- высокие издержки безналичных расчетов (до 3 %)-это комиссии за обслуживание банками и платежными системами.
- при желании нотариально удостоверить сделку, а для ипотек и гор.программ это жизненно необходимо-высокие расходы на нотариуса.+1%
- страх перед хранением денег в банке

Сделки в безнале, будут возможны, если государство станет гарантировать безопасность этих операций на любую сумму, не только на 700 000 руб.

4 причины не показывать полную стоимость

Проблемы

*Согласование с органами опеки и попечительства:
двойной контроль и сложная процедура*



**Нужно упростить процедуру
и только уведомлять органы опеки о прошедшей сделке**

Проблемы

Нельзя объединять «МДЖ» и федеральную подпрограмму «Жилище» с субсидиями другого человека, семьи, проживающих в этой же квартире.





*Законодателям, городу, банкам и риэлторам
необходимо объединиться в правильной
постановке задач и поиске решений на
достаточно непростые вопросы, возникающие
при благородном деле – реализации жилищных
программ.*



Спасибо за внимание!

Call-центр: (812) 325-16-99

www.ecoton.spb.ru