

# Доклад

*Взаимодействие агентств недвижимости  
и органов власти при реализации  
государственных жилищных программ*



# Программы Сочи

- - **«Жилье для российской семьи» (ЖРС)**
- **Что это такое:** В рамках программы можно приобрести жилье экономкласса по цене не выше 35 тысяч рублей за квадратный метр. Недвижимость возводится на земельных участках, отобранных Министерством строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Краснодарского края. Реализацией проектов жилищного строительства занимаются застройщики, отобранные Министерством строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Краснодарского края.
- Программа действует согласно постановлению Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»...

# СОЧИ



# Сочи

- **Участники программы:** Участниками программы являются следующие категории граждан: многодетные семьи; молодые семьи с детьми, где одному из родителей не более 35 лет; владельцы материнского капитала; военнослужащие (участники накопительно-ипотечной системы, ветераны боевых действий); проживающие в помещении, где на одного человека приходится не более 18 квадратных метров; проживающие в жилье, которое признано аварийным, подлежащим сносу или реконструкции; сотрудники градообразующих предприятий оборонно-промышленного комплекса; госслужащие или работники бюджетных учреждений (врачи, учителя, и т.д.).

# Сочи

- **Прием документов:** Прием документов осуществляется муниципальными органами власти по месту проживания участников программы. Желающим необходимо предоставить оригинал и копию следующих документов: паспорта заявителя и членов его семьи, свидетельства о рождении ребенка (детей), свидетельства о заключении брака, свидетельства о расторжении брака, свидетельства об усыновлении, свидетельства об установлении отцовства, свидетельства о перемене имени.
- Также потребуются документы, подтверждающие платежеспособность заявителя для приобретения жилья. Если покупка недвижимости планируется с использованием ипотечного кредита, необходимо получить предварительное решение банка о выдаче займа. При оценке платежеспособности будут учитываться имеющиеся субсидии (материнский капитал, государственные жилищные сертификаты и прочее).

# Сочи

- В случае положительного ответа, участник выбирает квартиру в одном из предлагаемых проектов, которые возводят застройщики в рамках программы. После чего участник заключает с застройщиком договор участия в долевом строительстве либо договор купли-продажи. Если жилье приобретается с использованием ипотечного займа, необходимо заключить с банком кредитный договор. Для участников «ЖРС» банки предлагают программу «Социальная ипотека», по которой можно взять кредит по сниженным ставкам. На территории Краснодарского края льготный займ выдают четыре банка. Подробную информацию об этом можно получить на сайте Департамента строительства Краснодарского края.

# Сочи

- **Справка:** Программа «Жилье для российской семьи» реализуется в Краснодарском крае с 2014 года. Планируется, что к июлю 2017 года на территории региона в эксплуатацию будет введено почти два миллиона квадратных метров жилья экономкласса. На сегодняшний день реализацией жилищных проектов занимаются девять застройщиков. Из них 7 ведут строительство в Краснодаре, еще по одному – в Динском районе и Горячем ключе. Информация о застройщиках есть на сайте Департамента строительства Краснодарского края или на сайте программы «Жилье для российской семьи». Информация о некоторых возводимых объектах: [ЖК «Видный»](#), [ЖК «Солнечный город»](#), [ЖК «На проспекте Знаменского»](#).
- Минимальная стоимость квадратного метра жилья в крае, возводимого в рамках программы, составляет 29 тысяч рублей. На 1 апреля в программе участвуют 276 семей края. Что касается Сочи, на курорте строительство в рамках программы не ведется. Однако, по ее условиям, участник может получить жилье не только в своем городе, но и в любом месте на территории региона.

# Сочи

- - **Муниципальная программа «Обеспечение доступным жильем жителей муниципального образования город-курорт Сочи»**
- **Что это такое:** Муниципальная программа реализуется в Сочи с 1997 года. На текущий год программа была утверждена постановлением №3777 от 31.12.2015 «Обеспечение доступным жильем жителей муниципального образования город-курорт Сочи», которое было принято сроком до 2021 года. Общий объем финансирования программы составляет почти 17 миллиардов рублей, основная доля которых приходится на внебюджетные средства. Остальное – из федерального, краевого и муниципального бюджетов.
- Участниками программы являются семьи с тремя и более детьми, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также молодые семьи. Для каждой категории предусмотрены свои условия и требования. Рассмотрим каждую из них в отдельности.



# Сочи

- - **Многодетные семьи:** В рамках программы многодетные семьи Сочи могут получить социальную выплату из городского бюджета на субсидирование части процентной ставки при получении ипотечного кредита на приобретение жилья, расположенного на территории курорта. Выплата предоставляется в течение пяти лет с даты заключения договора о ее предоставлении.
- Данная мера социальной поддержки реализуется в соответствии с решением Городского Собрания Сочи №121 от 12.08.2014, а также постановлением администрации Сочи №2930 от 13.10.2015.
- **Участники программы:** Семьи, где воспитывается трое и более детей до 18 лет. При обучении детей в общеобразовательных организациях и государственных образовательных организациях по очной форме обучения на бюджетной основе – до окончания обучения, но не более, чем до достижения ими возраста 23 лет.

# Сочи

- **- Многодетные семьи:** В рамках программы многодетные семьи Сочи могут получить социальную выплату из городского бюджета на субсидирование части процентной ставки при получении ипотечного кредита на приобретение жилья, расположенного на территории курорта. Выплата предоставляется в течение пяти лет с даты заключения договора о ее предоставлении.
- Данная мера социальной поддержки реализуется в соответствии с решением Городского Собрания Сочи №121 от 12.08.2014, а также постановлением администрации Сочи №2930 от 13.10.2015.
- **Участники программы:** Семьи, где воспитывается трое и более детей до 18 лет. При обучении детей в общеобразовательных организациях и государственных образовательных организациях по очной форме обучения на бюджетной основе – до окончания обучения, но не более, чем до достижения ими возраста 23 лет.
- **Прием документов:** Для получения социальной выплаты заявителю необходимо взять ипотечный кредит, после чего предоставить в МАУ «Многофункциональный центр Сочи» оригинал и копии следующих документов: паспорт каждого члена семьи; подтверждающих наличие у заявителя трех и более детей на момент обращения (свидетельство о рождении, решение органа местного самоуправления об установлении над ребенком опеки/попечительства); справка с места обучения; заверенные кредитной организацией копия кредитного договора, графика платежей, договора купли-продажи, договора банковского счета; справка об исполнении обязанностей по уплате налогов и сборов, пени, штрафов за предыдущий месяц; заверенные кредитной организацией выписка кредитной организации и копии платежных поручений, подтверждающие погашение основного долга и уплаты начисленных процентов; нотариально заверенная копия свидетельства о праве собственности на приобретенное жилье; выписка по указанному в кредитном договоре банковскому счету, подтверждающая отсутствие снятия денежных средств за предыдущий месяц.
- Документы рассматриваются в течение 30 дней. После чего они направляются в комиссию по рассмотрению документов на получение социальных выплат. В случае положительного решения с заявителем заключается договор о предоставлении выплаты. Для ее получения заявителю необходимо предоставить в территориальный орган самоуправления следующие документы: справку об остатке ссудной задолженности по кредитному договору, выданную кредитной организацией; заверенные кредитной организацией выписки кредитной организации и копии платежных поручений, подтверждающие погашение основного долга и уплаты начисленных процентов; выписка по указанному в кредитном договоре банковскому счету, подтверждающая отсутствие снятия денежных средств за предыдущий месяц. В случае прохождения всех процедур социальная выплата перечисляется на банковский счет заявителя.

# Сочи

- **Справка** Согласно приложению к муниципальной программе, в 2016 году городские власти планируют оказать поддержку 63 многодетным семьям Сочи. На эти цели запланировано 9,6 миллиона рублей из муниципального бюджета.
- - **Дети-сироты:** Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, имеют право на предоставление жилья по окончании пребывания в государственных и негосударственных специализированных учреждениях или в приемных семьях. Такое право у них возникает, если они не имеют закрепленного за ними жилого помещения или их возвращение в ранее занимаемые и сохраненные за ними жилые помещения невозможно. Жилье предоставляется однократно на основании заявления ребенка по достижении им возраста 18 лет, по окончании срока пребывания ребенка в образовательных, медицинских и иных организациях для детей-сирот, а также по завершении получения профессионального образования, по окончании прохождения военной службы по призыву, по окончании отбывания наказания в исправительных учреждениях. Право на обеспечение жилым помещением сохраняется за ребенком-сиротой до его фактического обеспечения жильем. Если лица данной категории успели встать на учет до наступления 23 лет, то после достижения этого возраста за ними сохраняется право на обеспечение жилыми помещениями.

# Сочи

- В Сочи обеспечение жильем детей-сирот ведется в рамках региональной программы «Дети Кубани», которая была утверждена постановлением губернатора Краснодарского края №1174 от 14.10.2013. Срок реализации программы – до 2018 года включительно.
- **Участники программы:** Участниками программы являются следующие категории граждан: лица до 18 лет, у которых умерли оба или единственный родитель; лица до 18 лет, оставшиеся без попечения родителей (в связи с лишением их родительских прав, ограничением их в родительских правах, признанием родителей безвестно отсутствующими, недееспособными, ограниченно дееспособными, объявлением их умершими, установлением судом факта утраты лицом попечения родителей, отбыванием родителями наказания в местах лишения свободы, содержанием под стражей, уклонением от воспитания, отказом взять детей из образовательных, медицинских и социальных организаций, в случае, если единственный родитель или оба родителя неизвестны); лица в возрасте от 18 до 23 лет, у которых до 18 лет умерли оба или единственный родитель, а также которые остались без попечения обоих или единственного родителя.

# Сочи

- **Прием документов:** Прием документов осуществляется в МУП «Квартирно-правовая служба города Сочи». Сюда необходимо предоставить оригиналы и копии следующих документов: паспорта законного представителя лица, не достигшего 18 лет; свидетельства о рождении и паспорта заявителя (при наличии); паспорта супруги (при наличии); свидетельства о браке (при наличии); свидетельства о расторжении брака (при наличии); документа, подтверждающего смену имени, фамилии, отчества (при наличии); свидетельства о рождении детей (при наличии); документов, подтверждающих утрату заявителем в несовершеннолетнем возрасте родительского попечения; акта органа опеки и попечительства об устройстве ребенка в учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, или об устройстве ребенка под опеку или попечительство (при наличии); правоустанавливающих документов на жилые помещения, на которые права заявителя не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при наличии); документов по технической инвентаризации, содержащих сведения о правах на недвижимое имущество заявителя, в том числе выданные на фамилию, имя, отчество, имевшиеся у него до их изменения; выписки из лицевого счета жилого помещения, принадлежащего заявителю на праве собственности, либо занимаемого им по договору социального найма или в качестве члена семьи нанимателя, составленной не ранее чем за два месяца до даты обращения; документов, подтверждающих обстоятельства, препятствующие проживанию заявителя в ранее занимаемых жилых помещениях; акта о невозможности проживания заявителя в ранее занимаемом жилом помещении, составленного уполномоченным органом местного самоуправления; документа об окончании срока пребывания в организациях образования, системы здравоохранения, социального обслуживания и иных, создаваемых в установленном законом порядке для данной категории лиц, а также о завершении обучения в образовательных организациях профессионального образования (при наличии); документа, подтверждающего окончание прохождения военной службы (при наличии); документа, подтверждающего окончание отбывания наказания в исправительных учреждениях (при наличии); документов, подтверждающих, что заявитель, прибывший на постоянное место жительства в Краснодарский край из другого субъекта РФ, не включено в список (исключено из списка) и не обеспечено жильем в субъекте РФ по последнему месту жительства; вступившие в силу решения суда об установлении факта проживания гражданина по соответствующему адресу, о признании права на обеспечение жилым помещением.

# Сочи

- **Справка:** Согласно приложению к постановлению, до 2017 года на курорте планируется переселение 63 аварийных дома (700 квартир, 1970 человек). В 2016 году новое жилье получают 394 жителя 12-ти аварийных домов. В 2017 году запланировано переселение еще 263 сочинцев, жителей 8 домов. На эти цели уже приобретены 228 квартир на улицах Макаренко, Чехова, Тимирязева, Клубничная, Волжская, Бытха, Параллельная, Виноградная и Донская.
- Общий объем финансирования программы составляет 1,2 миллиарда рублей. Распределение средства происходит в соответствии с постановлением администрации города Сочи №3671 от 28.12.2015.
-

# Сочи

- В течение 15 дней принимается решение о включении или отказе во включении заявителя в список нуждающихся. В случае положительного решения документы направляются на проверку в краевую администрацию, которая в течение 20 дней выносит решение о включении или отказе во включении заявителя в список.
- Жилье предоставляется по договору найма специализированного жилого помещения сроком на пять лет. Если же ответственной комиссией устанавливаются факты, подтверждающие необходимость оказания помощи сироте по преодолению непростой жизненной ситуации, договор на аренду специализированного жилья перезаключается еще раз на пять лет. По прошествии этого периода квартира исключается из перечня специализированного жилья и переходит в бессрочное пользование сиротой по договору социального найма.
- **Справка:** Согласно приложению к муниципальной программе, в 2016 году власти Сочи планируют приобрести 18 жилых помещений для обеспечения жильем данной категории населения. На эти цели предусмотрено более 20,2 миллиона рублей, основная часть которых – из краевого бюджета.

# Сочи

- - **Молодые семьи:** Молодые семьи Сочи могут получить социальные выплаты на строительство или приобретение жилья. Субсидии предоставляются в рамках городской целевой программы «Жилище», утвержденной постановлением администрации Сочи №2255 от 22.12.2010, краевой целевой программы «Жилище», утвержденной постановлением губернатора Краснодарского края № 314 от 30.04.2010, в целях реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище», утвержденной постановлением Правительства РФ №1050 от 17.12.2010. В августе 2015 года ФЦП была продлена до 2020 года постановлением Правительства РФ №889 от 25.08.2015.
- **Участники программы:** Участниками программы могут стать молодые семьи, в том числе неполные, где есть дети (один или более) и один из супругов не является гражданином РФ. Возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не должен превышать 35 лет. Также оба супруга в полной семье или один в неполной должны иметь постоянную регистрацию по месту жительства на территории Сочи. Семья должна быть признана нуждающейся в жилом помещении и иметь доход или иные денежные средства для получения кредита или оплаты расчетной стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты.



# Сочи

- **Прием документов:** Оформлением документов на участие в данной программе в Сочи занимается управление молодежной политики администрации города. Социальные выплаты предоставляются из средств бюджета Сочи с учетом средств федерального и краевого бюджетов. Размер субсидии составляет не менее 30% расчетной стоимости жилья для молодой семьи, не имеющих детей, и не менее 35% - для молодой семьи с детьми (в том числе для неполной молодой семьи, состоящей из молодого родителя и одного или более детей). Если заявитель уже стоит в очереди на получение субсидии или планирует встать, то до получения субсидии нельзя брать жилье в ипотеку. Данное правило не распространяется на ипотеку, оформленную до 01.01.2011 года.

# Сочи

- Субсидию можно реализовать только в том субъекте РФ, в котором она получена. Она может быть потрачена следующим образом: для оплаты цены договора купли-продажи жилого помещения; для оплаты цены договора строительного подряда на строительство индивидуального жилого дома; для осуществления последнего платежа в счет уплаты паевого взноса в полном размере в случае (если молодая семья или один из супругов в молодой семье является членом жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива), после уплаты которого жилое помещение переходит в собственность этой молодой семьи; для уплаты первоначального взноса при получении жилищного кредита, в том числе ипотечного, или жилищного займа на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома; для оплаты договора с уполномоченной организацией на приобретение жилого помещения экономкласса на первичном рынке жилья, в том числе на оплату цены договора купли-продажи жилого помещения и оплату услуг указанной организации.

# Сочи

- Если семья намерена потратить субсидию на данные цели, тогда для участия в программе в управление необходимо предоставить оригиналы и копии следующих документов: всех страниц паспорта каждого члена семьи; свидетельства о браке (на неполную семью не распространяется); документа, подтверждающего признание молодой семьи нуждающейся в жилых помещениях; документов, подтверждающих наличие у семьи доходов либо иных денежных средств для получения кредита или для оплаты расчетной стоимости жилья (выписка из банковского лицевого счета, оригинал и копия сберегательной книжки, справка из банка о максимальной сумме кредита, оригинал и копия государственного сертификата на материнский капитал, оригинал и копия акта оценки объекта незавершенного строительства индивидуального жилого дома в случае, если строительство уже осуществляется).

# Сочи

- Также субсидия может быть направлена на погашение основной суммы долга и уплаты процентов по жилищным кредитам, в том числе ипотечным, или жилищным займам на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома, полученным до 1 января 2011 года, за исключением иных процентов, штрафов, комиссий и пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам. В этом случае заявителям необходимо предоставить оригиналы и копии следующих документов: всех страниц паспорта каждого члена семьи; свидетельства о браке (на неполную семью не распространяется); документа, подтверждающего признание молодой семьи нуждающейся в жилых помещениях; свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное или построенное с использованием средства ипотечного жилищного кредита (при незавершенном строительстве индивидуального жилого дома представляются документы на строительство); кредитного договора, заключенного с 01.01.2006 по 31.12.2010 включительно; справки кредитора о дате получения займа по указанным договорам; справки кредитора о сумме остатка основного долга и сумме задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным кредитом (срок действия документа – не более 30 дней с даты выдачи).

# Сочи

- В обоих случаях при обращении необходимо написать заявление об участии в программе, заявление о согласии совершеннолетних членов семьи на обработку персональных данных, заявление о согласии законного представителя несовершеннолетних членов семьи на обработку их персональных данных.
- Помимо собственных средств, для приобретения или строительства жилого помещения участники программы могут привлекать средства материнского капитала, средства кредитов или займов, предоставляемых любыми организациями и физическими лицами.
- При положительном решении участникам программы выдается свидетельство, которое предъявляется в банк в течение двух месяцев с момента его выдачи. Общий срок действия документа - девять месяцев. По истечении этого срока нельзя будет ни воспользоваться субсидией, ни попросить заменить свидетельство из-за пропуска срока по уважительным причинам. Социальная выплата производится в безналичной форме путем зачисления средств на банковский счет участника программы.

# Сочи

- **Справка:** В Сочи федеральная целевая программа для молодых семей работает с 2013 года. По словам сотрудников управления молодежной политики администрации города, за это время новоселье отметили 40 семей. В настоящее время участниками программы являются 30 семей. В 2016 году, согласно приложению к муниципальной программе, на выплаты молодым семьям планируется выделить 8,2 миллиона рублей из городского бюджета с участием средств федерального и краевого бюджетов. Предположительно, с помощью этих средств свои жилищные условия в текущем году улучшат 30 семей..
- **- Переселение граждан из аварийного жилищного фонда**
- **Что это такое:** Данная программа в Сочи действует согласно постановлению главы администрации Краснодарского края от 27.02.2015 года №615 «Об утверждении адресной программы Краснодарского края «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы». Также есть постановление администрации Сочи №3671 «О внесении изменений в постановление администрации Сочи от 29.05.2013 №1050 «Об утверждении адресной программы адресной программы муниципального образования город-курорт Сочи по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы».

# Сочи

- **Участники программы:** Участниками программы считаются собственники жилых помещений, которые в установленном порядке признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации. Процедура признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции регламентируется постановлением администрации города от 21.09.2015 года №2725 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
- **Прием документов:** Для того чтобы многоквартирный дом признали аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, собственникам жилых помещений необходимо обратиться в «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» города Сочи или районную администрацию. Заявителю необходимо предоставить следующие документы: копии правоустанавливающих документов на жилое помещение; технический паспорт дома; заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания (по усмотрению заявителя), а также заявление о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

# Сочи

- Заявление пишется в межведомственную жилищную комиссию. Именно она проводит обследование дома по признанию помещения жилым или непригодным для проживания. По результатам работы комиссии, будет принято решение: признать дом аварийным и подлежащим сносу, признать дом аварийным и подлежащим реконструкции, или отказать в признании дома аварийным.
- Услуга по обследованию жилья платная. По закону, бремя по оплате ложится на собственников или нанимателей жилья. Стоимость обследования зависит от площади дома, в среднем цена составляет порядка 20 тысяч рублей.
- Если комиссия делает заключение о признании дома аварийным, то районная администрация издает постановление, согласно которому дом признается подлежащим расселению и в дальнейшем включается в список по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья.



# Сочи

- Если межведомственная комиссия не признает дом аварийным, и жильцы дома не согласны с данным решением, они могут заказать независимую экспертизу и подать в суд. При этом на стадии формирования обследования жильцы могут доказать самостоятельно - пригоден или непригоден дом для проживания. После выхода постановления отменить его возможно только в судебном порядке.
- Необходимую информацию по предоставлению данной услуги можно получить в «Многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг» города Сочи.
- Переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии со статьей 89 Жилищного кодекса РФ. Согласно данной статье, жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта. Или же с их согласия в границах другого населенного пункта субъекта РФ, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.
- По программе переселения нанимателям жилья по социальному найму предоставляют равнозначное по площади и по количеству комнат жилое помещение. Собственникам предоставляется помещение, равноценное по стоимости. При этом граждане не лишаются права на улучшение своих жилищных условий в дальнейшем, так как переселение из ветхого и аварийного фонда не является улучшением жилищных условий. Граждане, которые переселяются из ветхого и аварийного фонда и которые при этом стоят в очереди на улучшение жилищных условий, остаются на очереди и согласно ей имеют право на улучшение жилищных условий в соответствии с законом.

# Сочи

- **Справка:** Согласно приложению к постановлению, до 2017 года на курорте планируется переселение 63 аварийных дома (700 квартир, 1970 человек). В 2016 году новое жилье получают 394 жителя 12-ти аварийных домов. В 2017 году запланировано переселение еще 263 сочинцев, жителей 8 домов. На эти цели уже приобретены 228 квартир на улицах Макаренко, Чехова, Тимирязева, Клубничная, Волжская, Бытха, Параллельная, Виноградная и Донская.
- Общий объем финансирования программы составляет 1,2 миллиарда рублей. Распределение средства происходит в соответствии с постановлением администрации города Сочи №3671 от 28.12.2015.
-



## **Титов Михаил Владимирович**

- \* Генеральный директор ООО «Алмаз-Юг»**
- \* Вице-Президент Гильдии риэлторов Сочи**
- Почётный Член Южной Палаты  
недвижимости**
- Член Координационного Совета при  
Главе города Сочи**
- Член Сочинского Делового клуба**
- Президент Rotary club Sochi 2014-2015**

**г. Сочи, ул. Несебрская, 6 офис 505  
Тел. 8-918-306-88-86**