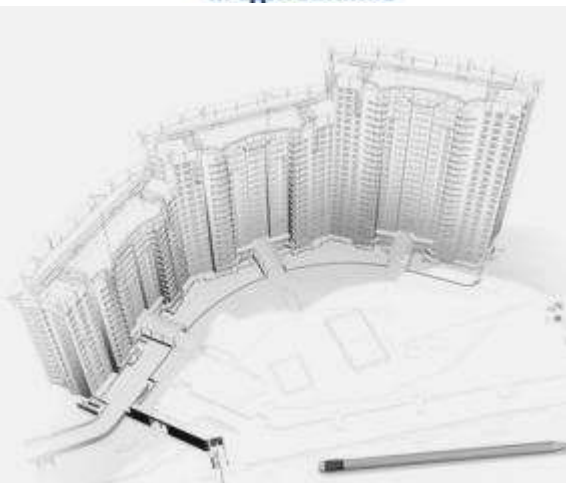




**ПЕРМСКОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ  
КРЕДИТОВАНИЮ**



4 октября, 2012 год  
**ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ФОРУМ**  
Сессия №1. «Перспективы и механизмы  
развития ипотеки»

## Ипотечное кредитование как инструмент достройки «проблемных объектов»: опыт Пермского края

**Докладчик:**  
**Зубова Вера Николаевна,**  
директор по юридическим вопросам  
ОАО «Пермское агентство по ипотечному  
жилищному кредитованию» (г. Пермь)

# ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМЫ «ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ» В ПЕРМСКОМ КРАЕ



В 2011 году в Пермском крае возводилось  
**167** жилых многоквартирных домов  
общей площадью **1 532 тыс. кв.м.**



48 застройщиков строили с  
нарушениями,  
из них **10** застройщиков оказались в  
процедуре банкротства

Стоимость достройки «проблемных объектов» ~ **2,5 млрд.руб.**

Общее количество «обманутых дольщиков» ~ **1 200 чел.**

# ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ

В августе 2011 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства.

## **УЧАСТНИКИ СТРОИТЕЛЬСТВА:**

- имеют право на вступление в реестр требований о передаче жилого помещения без расторжения соответствующего договора;
- имеют преимущественное право на удовлетворение своих требований путем передачи прав застройщика и незавершенного строительства.

Возможность завершить строительство собственного дома может быть реализована посредством создания жилищно-строительного кооператива или иного потребительского кооператива и передачей прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок данному кооперативу.

Более того законодательством четко определено, что участники строительства должны завершить достройку объекта за счет собственных средств.

# СПОСОБЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ

## ЧАСТНЫЙ РЕСУРС + МЕРЫ КОМПЕНСАЦИИ

В виде социальных выплат в  
минимальном размере



## ОБЩЕСТВЕННЫЙ РЕСУРС = ДЕНЬГИ БЮДЖЕТА



На условиях платности и  
возвратности

# МЕХАНИЗМ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ



<sup>1</sup> На основании Федерального закона №210-ФЗ от 12.07.2011 г.

<sup>2</sup> На основании Порядка ипотечного кредитования «обманутых дольщиков» в Пермском крае (Постановление Правительства Пермского края 24.01.2012 г. №28-п)

# ПАРАМЕТРЫ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

## ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС

Сумма оплаты ранее заключенных договоров участия в строительстве

## СРОК КРЕДИТА. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ

Срок кредита: от 5 до 15 лет  
Требований по доходу и возрасту заемщика НЕТ

## ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА

8,4% - 9,9% годовых  
в зависимости от срока кредита

## СУБСИДИРОВАНИЕ ИЗ ГОРОДСКОГО БЮДЖЕТА

Субсидируется:  
- До окончания строительства (не более двух лет) - 100% платежа,  
- С третьего года – процентный платеж, уменьшаясь ежегодно на 10%.  
Срок субсидирования – 10 лет.

**ЭФФЕКТИВНАЯ СТАВКА ПО ЛЬГОТНОМУ ИПОТЕЧНОМУ ЗАЙМУ С УЧЕТОМ СОЦИАЛЬНЫХ ВЫПЛАТ СОСТАВИТ – 4,5%.**

# ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

**95% «ПРОБЛЕМНЫХ» ОБЪЕКТОВ ЭКОНОМ-КЛАСС**



**ОСНОВНАЯ МАССА «ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ»:**

- с низким уровнем дохода;
- предпенсионного и пенсионного возраста.



**РАЗРАБОТАН ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ –  
ВЫКУП ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ У УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА  
НА НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

**02 августа 2012 года вышло Постановление Правительства Пермского края №601-п «О мерах по завершению строительства жилых домов, по которым застройщик не выполнил свои обязательства», которое предусматривает следующие меры:**

- выкуп прав требований;
- выдачу льготных ипотечных займов;
- содействие в передаче на договорной основе прав на земельный участок от застройщика третьему лицу, принявшему на себя обязательства по завершению строительства «проблемных» объектов.



# РОЛЬ ОАО «ПАИЖК»

**КРЕДИТОР**

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ОАО «ПАИЖК»**

**ИНВЕСТОР**

**ПОРУЧИТЕЛЬ  
ПО КРЕДИТАМ  
ЖСК**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**



**ПЕРМСКОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ  
КРЕДИТОВАНИЮ**

Зубова Вера Николаевна,  
директор по юридическим вопросам  
ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному  
кредитованию»  
Адрес: Пермский край, г. Пермь, ул. Газеты «Звезда», 13  
Телефон: 2 (342) 2-700-708  
Сайт компании: [www.paigk.ru](http://www.paigk.ru)