

50 – 60 млн. чел. с минимальным образованием и запросами. Ей требуется не интеллект, а простая сноровка и физическая сила. Подтверждением того, что сейчас этой проблеме не уделяется должного внимания, может быть тот факт, что в стране происходит постоянное снижение объема школьного образования. В России принято в последние годы говорить о перегрузке детей в школе. Однако в реальности в России самая низкая учебная нагрузка. Так, количество уроков за весь нормативный период обучения в РФ составляет 10540, а учебных дней в году – 165, в США и Канаде, соответственно, 11900 и 178, в Западной Европе – 12800 и 230, в Юго-Восточной Азии – 14560 и 260. В перспективе Минобрнауки РФ в разработанном им документе «Приоритетные направления развития образовательной системы Российской Федера-

ции» предполагает сократить число уроков за весь нормативный период обучения в России до 8432. Вместе с тем сравнение с образовательными системами стремительно развивающихся стран Азии побудило правительство США значительно увеличить время обучения учащихся.

Экономика будет успешно развиваться лишь там, где здоровые и образованные люди могут реализовать себя, где достойная заработная плата, возможность полноценно работать и отдыхать, иметь семью, цели в жизни, уверенность в своем будущем. «Встарь, – отмечает по этому поводу Г. Бокль, – богатейшими странами были те, природа которых была наиболее обильна; ныне богатейшие страны – те, в которых человек наиболее деятелен». Именно это и должно стать одним из приоритетов страны на ближайшие годы.

УДК 336.77

Ольга Николаевна Гордина

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА МОЛОДЕЖИ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ

Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Вологодской области неразрывно связаны с реализацией приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», которая началась с 2006 года.



О.Н. ГОРДИНА – заместитель
начальника Департамента
финансов Вологодской области

Целью приоритетного национального проекта является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания граждан России.

Для достижения поставленной цели деятельность всех ветвей власти должна быть сконцентрирована на решении следующих основных задач:

- увеличение объемов строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры, развитие финансово-кредитных институтов и механизмов;
- приведение существующего жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества;

➤ обеспечение доступа населения к потреблению жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом и социальными стандартами.

Приоритетами проекта являются:

- повышение доступности жилья;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры;
- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования.

Приоритетным национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» определены следующие цели в области ипотечного жилищного кредитования, достижение которых намечено к 2010 году:

- доля семей, имеющих возможность улучшить жилищные условия с использованием механизма ипотеки, в целом по РФ должна достигнуть 30%;
- объем выданных ипотечных жилищных кредитов и займов должен составить 415 млрд. руб., или в 2,7 раза больше по сравнению с 2007 г.

Соглашением, заключенным Правительством области с Минрегионразвития РФ, установлено, что объем ипотечных жилищных кредитов должен составлять в 2006 г. 625 млн. руб. По данному показателю зафиксировано перевыполнение более чем в 2,96 раза (факт 2006 г. – 1851,42 млн. руб.). В 2007 г. объем ипотечных жилищных кредитов должен был составлять 720 млн. руб., а за первый квартал т. г. данный показатель уже достигнут (факт по состоянию на 01.04.2007 г. – 728 млн. руб.). По прогнозу, к концу 2007 года объем ипотечных кредитов превысит 2 млрд. руб.

Главным организационно-финансовым механизмом реализации национального проекта является федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав следующие подпрограммы:

- «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой»;
- «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан»;
- «Обеспечение жильем молодых семей».

В рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» осуществляется государственная поддержка в форме предоставления субсидий (за счет средств федерального, регионального и местного бюджетов) молодым семьям на приобретение жилья, в том числе на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита либо займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья.

Основная цель подпрограммы – государственная поддержка решения жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Участник подпрограммы – молодая семья, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, либо неполная семья, состоящая из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 30 лет, и одного и более детей, нуждающаяся в улучшении жилищных условий (поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 г., а также другие молодые семьи, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством РФ).

В Вологодской области нуждающимися признаны семьи, имеющие обеспеченность общей площадью жилого помещения в расчете на одного члена семьи менее 12,5 кв. м.

Размер субсидии составляет не менее:

- 35% средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (10% – финансирование за счет средств федерального бюджета, не менее 25% – за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов), – для молодых семей, не имеющих детей;

- 40% средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (10% – финансирование за счет средств федерального бюджета, не менее 30% – за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов), – для молодых семей, имеющих одного и более ребенка.

Подпрограммой предусмотрено также, что молодым семьям предоставляется дополнительная субсидия за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации или местного бюджета в размере не менее 5% средней стоимости жилья при рождении (усыновлении) одного ребенка для погашения части кредита или займа либо для компенсации затраченных собственных средств на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья (условия участия субъекта Российской Федерации в подпрограмме).

В 2006 году в нашей области реализованы мероприятия, связанные с выполнением обязательств перед молодыми семьями – участниками подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской

Федерации от 28 августа 2002 г. №638. К числу данных обязательств относятся обязательства по компенсации при рождении (усыновлении) ребенка в 2006 году части затрат на приобретение или строительство жилья, произведенных молодыми семьями – участниками указанной подпрограммы, на условиях и в порядке, которые определены этой подпрограммой.

Следует обратить внимание на порядок формирования списка участников подпрограммы: муниципальные образования области осуществляют формирование списков молодых семей для участия в подпрограмме по месту жительства молодой семьи.

Расчет размера субсидии производится исходя из нормы общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности, количества членов молодой семьи и стоимости 1 кв. м общей площади жилья по соответствующему муниципальному образованию, в котором молодая семья состоит на учете в качестве участника подпрограммы. Стоимость 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию устанавливается органом местного самоуправления (она составляет от 10 до 19 тыс. руб.) и не должна превышать среднюю рыночную стоимость 1 кв. м общей площади жилья по субъекту Российской Федерации. Ее размер, утвержденный Министерством регионального развития РФ для Вологодской области на второй квартал 2007 года, составляет 21,250 тыс. руб. (среднестатистическое – 33,895 тыс. руб. за первый квартал в 2007 году); по г. Череповцу и Вологде – 21,250 тыс. руб.).

Размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер субсидии, составляет:

- ⇒ для семьи численностью 2 человека (молодые супруги или один молодой родитель и ребенок) – 42 кв. м;

⇒ для семьи численностью 3 и более человек, включающей помимо молодых супругов одного и более детей (либо для семьи, состоящей из одного молодого родителя и двух и более детей), – по 18 кв. м на каждого члена семьи.

В 2006 году полученные областью на реализацию данной подпрограммы средства из федерального бюджета составляли 9,5 млн. руб.

Из областного бюджета на софинансирование подпрограммы в 2006 г. выделены средства в сумме 23,69 млн. руб.: по 11,845 млн. руб. для городов Вологды и Череповца. В местных бюджетах было предусмотрено 4,7 млн. руб.

За счет этих средств 95 молодым семьям предоставлены свидетельства о праве на получение субсидий на приобретение жилья. И в течение девяти месяцев семьи имеют возможность подыскать себе варианты. Счета получателей субсидий открываются в коммерческих банках ОАО «Россельхозбанк», АК ОАО «Севергазбанк», ОАО «Уралсиб», отобранных на конкурсной основе департаментом финансов области, и средства перечисляются непосредственно продавцу жилья.

На 2007 год для Вологодской области предусмотрено выделение 15 млн. руб. из федерального бюджета на обеспечение жильем молодых семей (8 млн. руб. в настоящее время уже получено).

Для обеспечения софинансирования подпрограммы из бюджета области в 2007 году будет выделено 45,0 млн. руб. (в том числе 37,5 млн. руб. из областного бюджета, 7,5 млн. руб. из местных бюджетов).

Уже в текущем году молодые семьи в 25 муниципальных образованиях области смогут воспользоваться субсидиями из федерального и областного бюджета. Улучшат жилищные условия порядка 200 семей.

В качестве одного из основных направлений государственного стимулирования инвестиционных процессов в жилищном строительстве в Вологодской области с 2000 года реализуется Программа ипотечного жилищного кредитования, которая получила новый импульс развития в свете национального проекта. Региональным оператором программы является Фонд развития ипотечного жилищного кредитования Вологодской области, созданный Правительством области.

Хочется отметить, что ипотечный кредит стал не только востребованной услугой, предоставляемой с 2003 года кредитными организациями, но и практически единственной для многих вологодских семей реальной возможностью улучшения жилищных условий.

Условия ипотечного жилищного кредитования:

- первоначальный взнос составляет 10% стоимости приобретаемого жилья;
- срок кредитования – до 30 лет;
- процентная ставка – 11 – 14%, в зависимости от размера кредита и срока кредитования.

Коротко остановимся на результатах программы. В 2006 году Фондом инвестировалось строительство 18 жилых домов – 888 квартир. Сдано в эксплуатацию 6 объектов – 250 квартир общей площадью более 12 тыс. кв. м. В рамках областной Программы улучшили жилищные условия с использованием средств долгосрочных ипотечных кредитов 1398 семей вологжан. В жилищное строительство области Фондом направлено 1308,6 млн. руб., в т. ч. бюджетных средств – 55,4 млн. руб., средств граждан – 469,2 млн. руб., финансовых институтов – 80 млн. руб., вторичных кредиторов – 700,6 млн. руб.

Одним из основных показателей реализации Программы является объем привлечения инвестиций в жи-

лищную сферу. За 2000 – 2006 гг. в жилищную сферу области направлено более 3 млрд. руб., в том числе:

- ⇒ 1,3 млрд. руб. средств граждан;
- ⇒ 1,5 млрд. руб. средств финансовых институтов;
- ⇒ 0,2 млрд. руб. бюджетных средств.

В результате в среднем за семь лет реализации Программы на 1 бюджетный рубль привлечено более 14 рублей частных инвестиций и ресурсов кредитных и финансовых организаций (за 2006 год – 21 рубль).

С начала реализации областной Программы ипотечного жилищного кредитования (2000 г.) улучшили жилищные условия 4667 семей, что составляет 1,1% от общего количества семей, проживающих в области.

По результатам 2006 г. доля семей работников бюджетной сферы в общем количестве семей, улучшивших жилищные условия, составляет порядка 28%; работников предприятий и организаций – 67%; частных предпринимателей – 5%.

В целях повышения доступности приобретения жилья молодым семьям – участникам областной Программы ипотечного жилищного кредитования, начиная с 2004 г., из средств областного бюджета оказывается государственная поддержка двух видов:

1) на первоначальный взнос молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, выделяется 200 тыс. руб., при наличии детей размер субсидии увеличивается на 100 тыс. руб. на каждого ребенка (*нуждающимися признаны семьи, имеющие обеспеченность общей площадью жилого помещения в расчете на одного члена семьи менее 12,5 кв. м*);

2) в случае рождения (усыновления) ребенка молодым семьям выделяется 100 тыс. руб., но не свыше задолженности по кредиту.

Участником областной целевой программы может быть семья, отвечающая в совокупности следующим условиям:

➤ если возраст каждого из супругов, состоящих в браке, не превышает 30 лет на момент обращения за получением субсидии или если это неполная семья с детьми, в которой возраст отца или матери не превышает 30 лет на момент обращения за получением субсидии и которая постоянно проживает на территории области;

➤ если обеспеченность общей площадью жилого помещения в расчете на одного члена семьи составляет менее 12,5 кв. м. При расчете общей площади жилого помещения, приходящейся на одного члена семьи, учитывается общая площадь жилых помещений, находившаяся в их собственности (приходящаяся на долю в общей собственности на жилое помещение) в течение трех лет, предшествующих обращению за субсидией.

Списки получателей субсидий формируются департаментом строительства, энергетики и ЖКХ области.

За три года с начала реализации Положения о субсидировании молодых семей и первый квартал 2007 года выделено из областного бюджета 76,1 млн. руб., оказана государственная поддержка 375 молодым семьям – участникам областной Программы ипотечного жилищного кредитования.

В 2007 году на реализацию областной целевой программы «Обеспечение жильем молодых семей» предусмотрено выделение из областного бюджета 15 млн. руб., планируется предоставить порядка 240 субсидий.

Вместе с тем спрос на данный вид государственной поддержки значительно выше. Ожидают получения субсидии более 1100 молодых семей, потребность на финансирование данных расходов составляет более 300 млн. рублей.

Следует отметить, что устойчивой тенденцией 2006 и начала 2007 года стало появление в системе ипотечного жилищного кредитования притока долгосрочных ресурсов, активное внедрение кредитными организациями собственных программ ипотечного жилищного кредитования. В 2006 г. по сравнению с 2005 г. объем выдачи ипотечных кредитов увеличился более чем в 3 раза.

В настоящее время ипотечные кредиты в рамках общефедеральной ипотечной системы вологжанам предоставляют 2 кредитные организации: ОАО КБ «ПромЭнергобанк» и Вологодский филиал ОАО «Россельхозбанка».

Государственная поддержка молодых семей и молодых специалистов по приобретению жилья оказывается также в рамках еще одного приоритетного национального проекта – «Развитие АПК».

Молодой специалист или молодая семья вправе самостоятельно выбрать одну из финансовых схем, предложенных Правилами предоставления государственной поддержки, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2006 года №250 «О порядке предоставления за счет средств федерального бюджета субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности».

Право на обеспечение жильем на условиях, предусмотренных ФЦП «Социальное развитие села до 2010 года», имеют:

а) молодые семьи, под которыми понимаются состоящие в зарегистрированном браке лица, один из которых является гражданином Российской Федерации в возрасте не старше 30 лет, или неполная семья, которая состоит

из одного родителя, чей возраст не превышает 30 лет, и одного или более детей (в том числе усыновленных), отвечающая в совокупности следующим условиям:

+ один из членов молодой семьи работает или изъявил желание работать по трудовому договору не менее 5 лет в организации агропромышленного комплекса или социальной сферы в сельской местности;

+ постоянно проживают или изъявили желание постоянно проживать в сельской местности;

+ нуждаются в улучшении жилищных условий либо не имеют жилья в сельской местности, в которой один из членов молодой семьи работает или изъявил желание работать по трудовому договору не менее 5 лет в организации агропромышленного комплекса или социальной сферы (в ред. Постановления Правительства РФ от 6 апреля 2007 г. №203);

б) молодые специалисты, под которыми понимаются граждане Российской Федерации в возрасте не старше 30 лет, имеющие законченное высшее (среднее, начальное) профессиональное образование, либо учащиеся последнего курса образовательных учреждений высшего (среднего, начального) профессионального образования, отвечающие в совокупности следующим условиям:

+ работают или изъявили желание работать по трудовому договору не менее 5 лет в организациях агропромышленного комплекса или социальной сферы в сельской местности в соответствии с полученной квалификацией;

+ постоянно проживают или изъявили желание проживать в сельской местности;

+ нуждаются в улучшении жилищных условий либо не имеют жилья в сельской местности, в которой работа-

ют или изъявили желание работать по трудовому договору не менее 5 лет в организации агропромышленного комплекса или социальной сферы (в ред. Постановления Правительства РФ от 6 апреля 2007 №203).

Следует отметить, что под организациями социальной сферы в сельской местности понимаются организации различных организационно-правовых форм или индивидуальные предприниматели, работающие в сельской местности и выполняющие работы или оказывающие услуги в области здравоохранения, образования, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта.

Субсидии на обеспечение жильем молодых семей и молодых специалистов направляются:

⇒ на приобретение жилых помещений, в том числе на вторичном рынке жилья;

⇒ строительство жилого дома, в том числе на завершение ранее начатого строительства жилых домов;

⇒ приобретение жилого помещения путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Субсидии на обеспечение жильем молодых семей и молодых специалистов выделяются из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в размере не более 30% расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья, 40% выделяет областной бюджет и 30% оплачивает молодая семья, причем как за счет собственных, так и заемных средств.

Расчетная стоимость строительства (приобретения) жилья, используемая для расчета размера субсидии, определяется исходя из размера общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности

(33 кв. м – для одиноко проживающих граждан, 42 кв. м – на семью из 2 человек и по 18 кв. м – на каждого члена семьи при численности семьи, составляющей 3 и более человек), и средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья на территории субъекта Российской Федерации, утвержденной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, но не превышающей средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъекту Российской Федерации на первый квартал года, в котором выдается свидетельство, определяемой Министерством регионального развития РФ.

Организации агропромышленного комплекса или социальной сферы в сельской местности (далее – работодатели) по согласованию с органами местного самоуправления определяют потребность в работниках, из числа молодых специалистов – учащихся последнего курса образовательных учреждений и молодых семей, изъявивших желание переехать на постоянное место жительства в сельскую местность, и заключают с ними трудовые договоры, в которых дата начала работы связывается с окончанием образовательного учреждения (для молодых специалистов – учащихся последнего курса образовательных учреждений) и/или переездом на постоянное место жительства в сельскую местность.

Молодые семьи и молодые специалисты, изъявившие желание улучшить жилищные условия в рамках реализации мероприятий, представляют в органы местного самоуправления заявление по установленной форме с приложением следующих документов:

➤ копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

› копия документа об образовании либо справка из образовательного учреждения об обучении заявителя на последнем курсе этого образовательного учреждения;

› копии свидетельства о браке (для лиц, состоящих в браке);

› г) копии свидетельства о рождении или усыновлении ребенка (детей);

› копия трудового договора с работодателем;

› выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета (для лиц, постоянно проживающих в сельской местности) либо справка органа местного самоуправления об отсутствии у заявителя жилья для постоянного проживания в этой сельской местности;

› документы, подтверждающие признание заявителя нуждающимся в улучшении жилищных условий;

› документ, подтверждающий участие работодателя в финансировании строительства (приобретения) жилья.

Копии документов должны быть заверены в установленном порядке.

Органы местного самоуправления проверяют правильность оформления документов, а также достоверность содержащихся в них сведений, формируют списки молодых семей и молодых специалистов и направляют их в департамент сельского хозяйства области.

Списки утверждаются и до 1 ноября года, предшествующего планируемому, представляются в Министерство сельского хозяйства Российской Федерации.

Жилое помещение может быть приобретено как непосредственно в собственность молодой семьей, так и рабо-

дателем с предоставлением жилья в аренду с последующим предоставлением рассрочки выкупа в течение 5 лет. Причем, при условии заключения трудового договора с работодателем, молодая семья или молодой специалист могут выкупить в свою собственность квартиру по цене, не превышающей 10% стоимости строительства.

Существенным условием договора найма жилого помещения является условие о работе нанимателя жилого помещения по трудовому договору в течение не менее 5 лет в организациях, находящихся в сельской местности в пределах муниципального образования, на территории которого предоставляется жилое помещение.

Досрочное расторжение трудового договора по неуважительным причинам до истечения установленного срока является основанием для расторжения в судебном порядке договора найма жилого помещения.

В случае расторжения договора найма жилого помещения по указанным причинам собственник (собственники) жилого помещения возвращает нанимателю жилого помещения сумму, внесенную им в счет оплаты выкупной цены жилья.

В 2006 году в Вологодскую область поступило из федерального бюджета 24 млн. руб., из них перечислено на приобретение жилья 138 молодым семьям и молодым специалистам 14 млн. руб., софинансирование из областного бюджета составило 18,7 млн. руб.

В 2007 году из федерального бюджета в областной бюджет будет перечислено 14,2 млн. руб., с учетом остатка на 1 января 2007 года в сумме 10 млн. руб.; приобретут жилье 219 молодых семей.