Проект

**Пояснительная записка
‎к проекту постановления Правительства Российской Федерации
‎«Об утверждении Правил предоставления субсидии
‎из федерального бюджета автономной некоммерческой организации «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке
‎и в Арктике» на возмещение российским кредитным организациям недополученных доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным отдельным категориям граждан Российской Федерации
‎на приобретение или строительство жилых помещений (квартир, домов)
‎на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, в целях развития человеческого капитала»**

Проект постановления Правительства Российской Федерации
‎«Об утверждении Правил предоставления субсидии из федерального бюджета автономной некоммерческой организации «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке и в Арктике» на возмещение российским кредитным организациям недополученных доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным отдельным категориям граждан Российской Федерации на приобретение или строительство жилых помещений (квартир, домов) на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, в целях развития человеческого капитала» (далее - Правила) разработан в целях разрешения основных проблем в жилищной сфере на Дальнем Востоке.

К основным проблемам в жилищной сфере на Дальнем Востоке относятся:

низкий уровень обеспеченности качественным и доступным жильем
‎(23,7 кв. м на человека, при среднероссийском равном - 25,2 кв. м);

доля аварийного, ветхого и неблагоустроенного жильяв 3 раза превышает среднероссийский уровень;

низкий уровень благоустройства жилищного фонда: водоснабжением обеспечено только 70% жилищного фонда, канализацией – 68%, отоплением – 74%, доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой
‎из централизованных систем водоснабжения - 69%;

низкие объемы ввода жилья в эксплуатацию: в 2018 г. построено в 1,9 раза меньше жилья в расчете на 1000 человек населения – 272 кв. м, чем в среднем
‎по России - 513 кв. м;

низкая доступность жилья, в том числе для молодых семей и семей
‎с детьми: количество лет для накопления на стандартную квартиру с учетом прожиточного минимума составляет от 5,9 до 10,5 лет, что выше среднероссийского уровня – 6,4 года.

Однако новое жилье на Дальнем Востоке вводится в эксплуатацию
‎в ограниченных объёмах, не покрывающих существующую потребность. Темпы ввода жилья в эксплуатацию на территории Дальнего Востока более чем в 1,5 раза ниже среднероссийских, а его стоимость на 18% выше, чем в среднем по России. Возможность приобретения/строительства ИЖД без использования кредитных средств есть не более, чем у 10% граждан, проживающих в субъектах Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа (далее – субъекты ДФО).

По результатам социологического исследования (ВЦИОМ, март 2019 г.):

Доля населения субъектов ДФО, которая рассматривает возможность переезда с Дальнего Востока – 44 % респондентов.

Доля молодого населения, которая рассматривает возможность переезда
‎с Дальнего Востока:

- в возрасте от 18 до 24 лет – 59 %;

- в возрасте от 25 до 34 лет – 56 %.

Степень неудовлетворенности доступностью цен на жилье у молодого населения:

- в возрасте от 18 до 24 лет – 67 %;

- в возрасте от 25 до 34 лет – 83 %.

Степень неудовлетворенности условиями ипотечного кредитования
‎у молодого населения:

в возрасте от 18 до 24 лет – 49 %;

в возрасте от 25 до 34 лет – 60 %.

Порядка 22 % населения в возрасте от 18 до 34 лет готовы пересмотреть решение об отъезде при условии решения жилищной проблемы.

С текущего года Минфином России реализуется программа «Семейная ипотека с государственной поддержкой» на территории Дальневосточного федерального округа для граждан родившим в 2019 г. 2-го ребенка и последующих детей на следующих условиях: размер до 6 млн. рублей, процентная ставка – 5 % годовых, срок кредита до 30 лет.

По расчетам Минвостокразвития России при средней стоимости квартиры площадью 54 м2 (на семью из трех человек) в размере 3,53 млн. рублей и сроке кредита 20 лет, при 9,1 % годовых молодая семья не сможет обеспечить выплату кредита (ежемесячные платежи 27,2 тыс. рублей), ввиду низкого среднемесячного дохода на семью (55 570,8 рублей среднемесячный доход на семью из двух работающих супругов).

Из 17 800 молодых семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся
‎в улучшении жилищных условий такой ипотечный кредит, смогут позволить менее 10% (1 700 семей).

Для решения проблемы задачи по закреплению молодых людей на Дальнем Востоке, а также стимулирования строительства жилья на «Дальневосточном гектаре» Министерством предлагается предоставление льготной ипотеки для двух категорий граждан (проект «Дальневосточная ипотека»):

а) молодых семей, все члены которых являются гражданами Российской Федерации и хоты бы один из супругов зарегистрирован по месту жительства
‎на территории субъектов ДФО, и состоящих на учете в качестве нуждающихся
‎в улучшении жилищных условий:

- с детьми, в которой оба супруга (в случае неполной семьи – мать
‎или отец) не старше 35 лет (включительно);

- без детей, в которой оба супруга не старше 35 лет (включительно)
‎и состоят в зарегистрированном браке не менее одного года;

б) физических лиц – граждан Российской Федерации, которым (не менее одному из созаёмщиков) предоставлен земельный участок в соответствии
‎с Федеральным законом от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – 119-ФЗ) с видом разрешенного использования
‎для индивидуального жилищного строительства.

Основные условия ипотечного кредита по проекту «Дальневосточная ипотека»:

Процентная ставка – 2% годовых.

Первоначальный взнос – 15 % от стоимости жилья.

Срок кредита - до 20 лет.

Размер кредита - до 6 млн. рублей.

По расчетам Минвостокразвития России при средней стоимости квартиры площадью 54 м2 (на семью из трех человек) в размере 3,53 млн. рублей и сроке кредита 20 лет, при 2,0 % годовых молодая семья сможет обеспечить выплату кредита (ежемесячные платежи 16,2 тыс. рублей) (55 570,8 рублей среднемесячный доход на семью из двух работающих супругов).

Из 17 800 молодых семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся
‎в улучшении жилищных условий такой ипотечный кредит по проекту «Дальневосточная ипотека» смогут позволить 8 500 семей.

Проектом Правил, предусматривается предоставление средств субсидии отобранным кредитным организациям в размере разницы между размером ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной
‎на 2 процентных пункта и размером процентной ставки, установленной ипотечным кредиту по проекту «Дальневосточная ипотека» (2% годовых).

Также реализация проекта «Дальневосточная ипотека» является стимулом для получателей земельного участка в рамках 119-ФЗ строить жилые дома на своей земле.

По расчетам Минвостокразвития России при средней стоимости строительства деревянного дома площадью 75 м2 (на семью из трех человек)
‎в размере 3,53 млн. рублей и сроке кредита 20 лет, при 2,0 % годовых,
‎из 12 443 заявителей, определившихся с видом использования индивидуальное жилищное строительство, заинтересованы в получении льготного ипотечного кредита 5 600 заявителей (ежемесячные платежи 16,2 тыс. рублей)
‎(70 742,6 рублей среднемесячный доход на семью из двух работающих супругов).

При реализации проекта «Дальневосточная ипотека» планируется закрепление на Дальнем Востоке не менее 14,0 тыс. человек.

Проект постановления не затрагивает положений Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положений иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие проекта постановления, позволит привлечь дополнительные трудовые ресурсы на Дальний Восток, снизит отток населения, а также
‎повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации и не повлечет необходимости принятия новых и внесения изменений
‎в действующие нормативные правовые акты Российской Федерации и потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета в объеме
‎43,14 млрд. рублей на субсидирование процентных ставок кредитным организациям на срок 20 лет.