



СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Участие группы компаний ОАО «АИЖК» в программе «Жилье для российской семьи»

(Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404)

Задача программы - строительство жилья экономкласса

Основание реализации программы:

- постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 года № 323 (Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»)
- постановление Правительства РФ от 05 мая 2014 года № 404 (О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи»)



Цель программы: повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе путем формирования механизмов удовлетворения потенциального спроса на жилье не менее чем для 460 тысяч домохозяйств, которым недоступно приобретение жилья по текущим рыночным ценам, но которые хотели бы и могли бы приобрести жилье по ценам ниже рыночных с помощью собственных и заемных средств.

Параметры программы:

- Цена жилья экономического класса должна быть не более 80% от средней рыночной цены на аналогичное жилье на соответствующей территории реализации проекта и при этом не превышать 30 тыс. рублей за 1 кв. м;
- Целевая группа – граждане в возрасте 25-40 лет, относящиеся к одной из установленных категорий, имеющие постоянную занятость, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и доход всех членов семьи которых позволяет получить ипотечный кредит на приобретение жилого помещения;
- Целевой объем строительства – 25 млн. кв. м жилья экономического класса;
- Объем строительства жилья экономкласса в рамках каждого проекта – не менее 25 тыс. кв. м. в общем объеме строительства жилья по проекту;
- Сроки реализации программы – 2014 – 2017 гг.

Категории граждан – участников программы

- имеющие **обеспеченность общей площадью жилых помещений** в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи, не превышающей максимального размера, установленного нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта РФ - участника программы, но не более 18 кв. метров в расчете на одного человека (не более 32 кв. метров на одиноко проживающего гражданина), в случае, если доходы гражданина и указанных членов его семьи и стоимость имущества, находящегося в собственности гражданина и (или) таких членов его семьи и подлежащего налогообложению, не превышают максимального уровня, установленного нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта РФ - участника программы;
- проживающие в **жилых помещениях, признанных непригодными для проживания**, или в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- **имеющие двух и более несовершеннолетних детей** и являющихся получателями материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" при условии использования такого материнского (семейного) капитала на приобретение (строительство) жилья экономического класса в рамках программы;
- **имеющие трех и более несовершеннолетних детей**;
- **являющиеся ветеранами боевых действий**;
- предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации **от 25.10.2012 №1099**, в том числе: молодые семьи с одним и более ребенком; граждане, которые имеют право на получение социальных выплат на приобретение или строительство жилых помещений за счет средств бюджетов всех уровней; работники организаций оборонно-промышленного комплекса; научные работники; врачи; учителя; государственные и муниципальные служащие и др.

Заявительный* порядок участия Субъектов РФ в программе

*Включение в программу Приказом Минстроя России (приведен перечень по Приказу № 521/пр от 03.09.2014 г.)

№ п.п.	Субъект Российской Федерации	Заявленный объем жилья экономкласса, кв. м.
1	Краснодарский край	1 952 000
2	Республика Татарстан	1 500 000
3	Вологодская область	906 600
4	Волгоградская область	900 000
5	Самарская область	877 300
6	Республика Дагестан	856 000
7	Пермский край	770 000
8	Челябинская область	707 481
9	Иркутская область	700 000
10	Карачаево-Черкесская Республика	620 500
11	Республика Башкортостан	600 000
12	Приморский край	533 474
13	Московская область	533 000
14	Тульская область	530 000
15	Красноярский край	480 000
16	Воронежская область	475 000
17	Свердловская область	425 000
18	Республика Бурятия	397 600
19	Пензенская область	380 000
20	Орловская область	316 770
21	Астраханская область	287 820
22	Томская область	270 980
23	Забайкальский край	250 000
24	Ульяновская область	250 000
25	Архангельская область	244 510
26	Кемеровская область	230 000
27	Чувашская Республика	210 000
28	Ростовская область	201 050
29	Владимирская область	200 000
30	Саратовская область	155 000
31	Калужская область	150 000
32	Брянская область	150 000
33	Тамбовская область	150 000

№ п.п.	Субъект Российской Федерации	Заявленный объем жилья экономкласса, кв.м
34	Рязанская область	146 250
35	Новосибирская область	145 000
36	г. Севастополь	130 000
37	Нижегородская область	126 900
38	Смоленская область	126 000
39	Ярославская область	120 000
40	Костромская область	103 500
41	Курганская область	100 000
42	Липецкая область	100 000
43	Республика Калмыкия	100 000
44	Оренбургская область	100 000
45	Ивановская область	100 000
46	Республика Ингушетия	75 000
47	Удмуртская Республика	60 000
48	Кабардино-Балкарская Республика	55 700
49	Кировская область	55 000
50	Республика Мордовия	54 720
51	Тверская область	50 000
52	Омская область	50 000
53	Алтайский край	50 000
54	Калининградская область	50 000
55	Республика Крым	50 000
56	Чеченская Республика	41 744
57	Псковская область	30 900
58	Республика Алтай	25 000
59	Новгородская область	25 000
60	Республика Северная Осетия-Алания	25 000
61	Республика Тыва	25 000
62	Ханты-Мансийский автономный округ	25 000
63	Республика Карелия	25 000
64	Республика Хакасия	25 000
65	Еврейская Автономная область	25 000



Первоочередные мероприятия по программе в 2014 году

Субъект Российской Федерации	Оптимальная дата завершения мероприятия
Принять нормативно-правовой акт по порядку отбора земельных участков, застройщиков, проектов	15.07.2014
Провести оценку спроса по методике	15.07.2014
Определить стоимость 1 кв. м. жилья экономического класса	15.07.2014
Принять нормативно-правовой акт по категориям граждан и порядку формирования списков	15.08.2014
Провести отбор проектов, застройщиков (земельных участков)	15.08.2014
Сформировать списки граждан и сводный реестр граждан в субъекте РФ	31.12.2014
Провести отбор земельных участков (застройщиков, проектов)	31.12.2014

Группа компаний ОАО «АИЖК»	
Провести предварительные расчеты цены выкупа объектов инженерно-технического обеспечения	31.12.2014
Обеспечить создание специализированных обществ проектного финансирования (СОПФ)	31.12.2014

Источники финансирования затрат на подключение

В соответствии с пунктом 5 критериев и требований отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 05 мая 2014 г. № 404, в качестве источников финансирования затрат на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства могут рассматриваться:

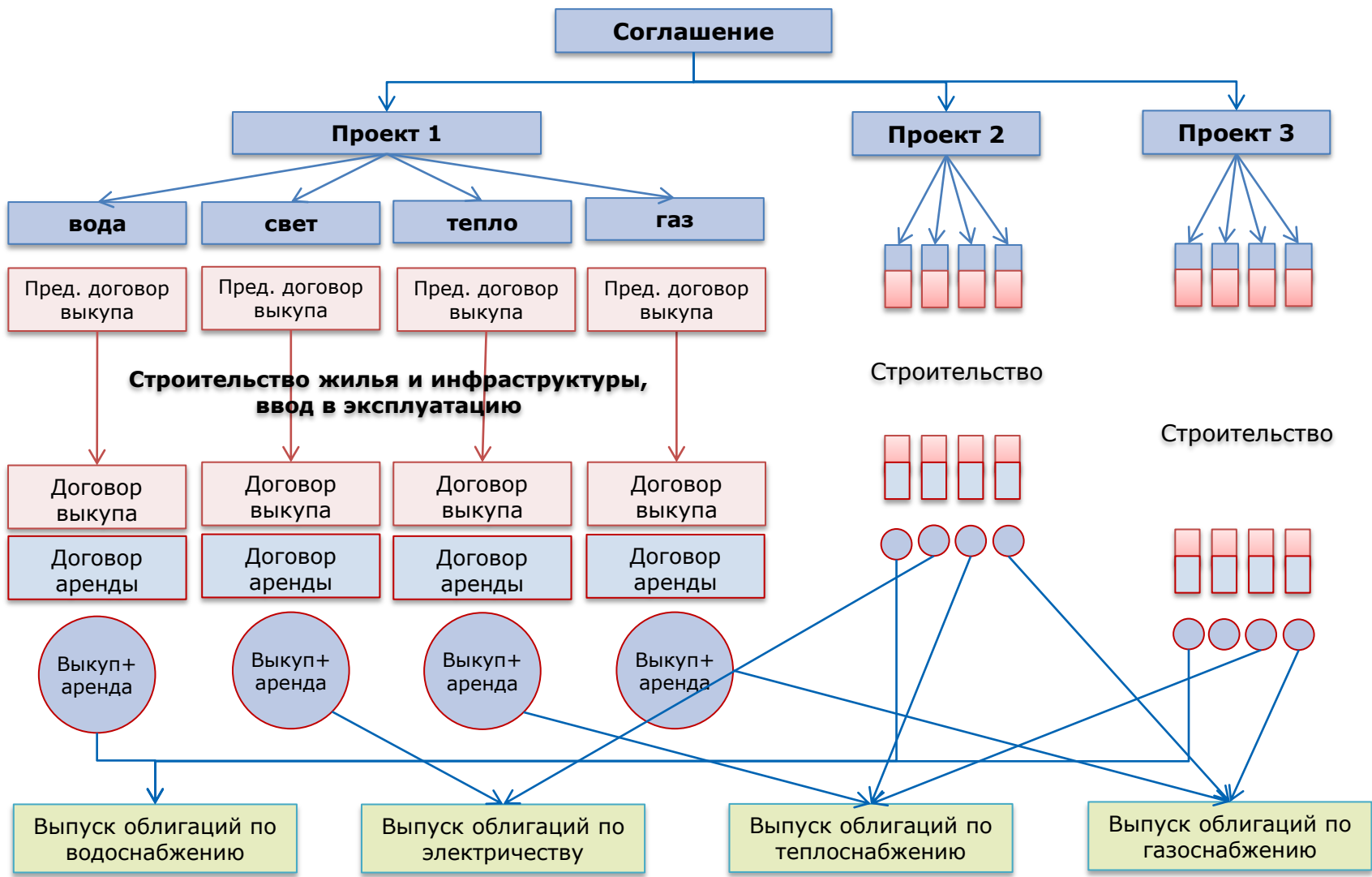
- 1) средства инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций;**
- 2) средства застройщика,** в том числе от продажи построенных в рамках проекта жилищного строительства жилых помещений, не относящихся к жилью экономического класса и иных объектов;
- 3) средства от продажи объектов инженерно-технического обеспечения** специализированным обществам проектного финансирования, учреждаемым ОАО «АИЖК»;
- 4) средства ресурсоснабжающих организаций,** получаемые от оплаты по договорам поставки коммунальных ресурсов и предоставления коммунальных услуг.
- 5) средства других внебюджетных источников.**
- 6) средства бюджета субъекта Российской Федерации** и (или) бюджета муниципального образования, на территориях которых осуществляется строительство проекта.

Субъект РФ при отборе земельных участков и проектов для программы должен предоставлять преимущество тем земельным участкам и проектам, где затраты на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения наименьшие, а источники финансирования затрат на подключение определены в порядке убывания преимущества в пунктах 1-6.

Типовое соглашение (Минстрой России - Субъект РФ – АИЖК)



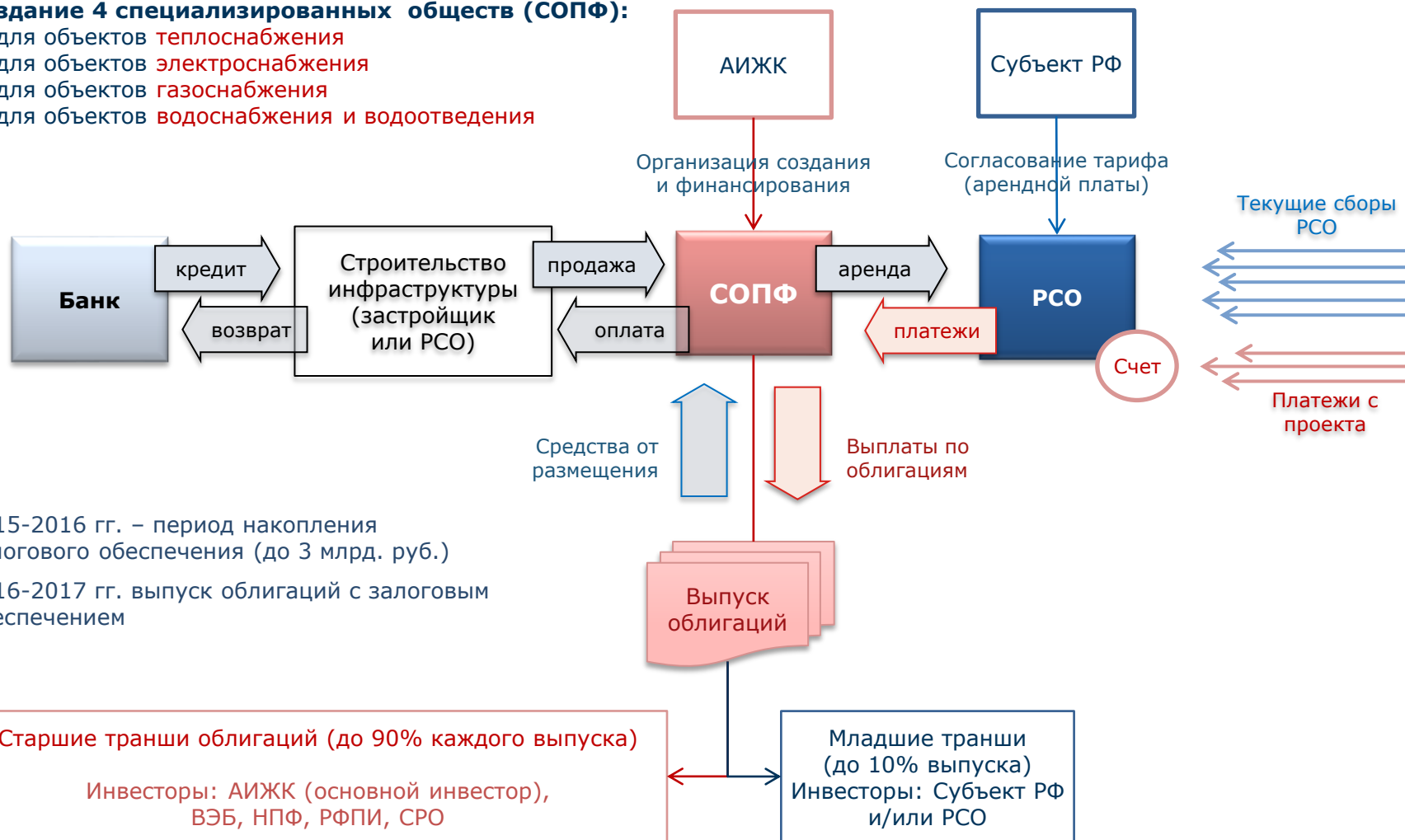
Типовые договоры по проектам – основа выпуска облигаций



Специализированные общества (СОПФ) и выпуск облигаций

Создание 4 специализированных обществ (СОПФ):

- для объектов **теплоснабжения**
- для объектов **электроснабжения**
- для объектов **газоснабжения**
- для объектов **водоснабжения и водоотведения**



2015-2016 гг. – период накопления залогового обеспечения (до 3 млрд. руб.)

2016-2017 гг. выпуск облигаций с залоговым обеспечением

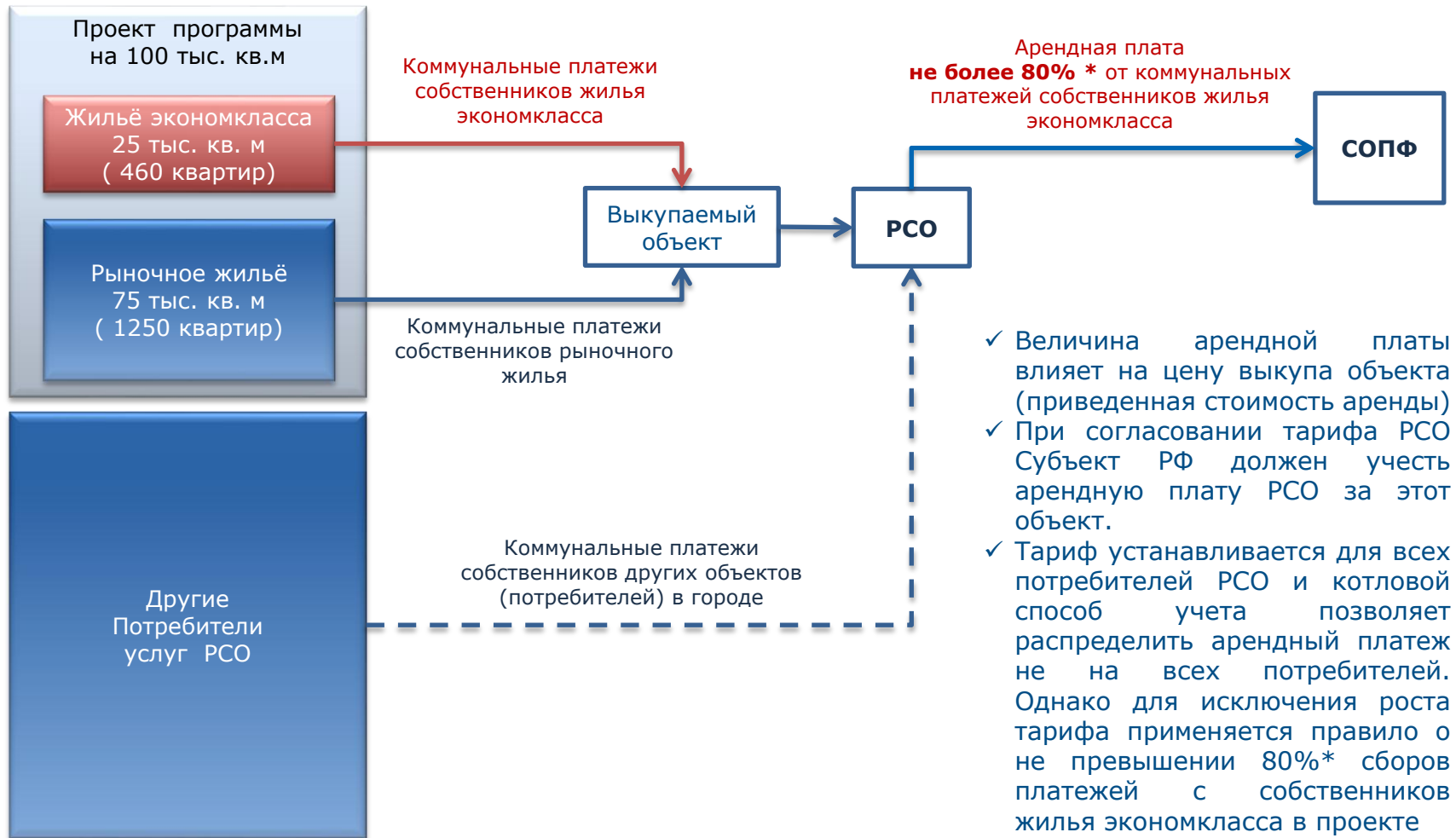
Определение цены выкупа объекта



Цена выкупа объекта определяется до начала строительства объекта на основании минимальной из величин:

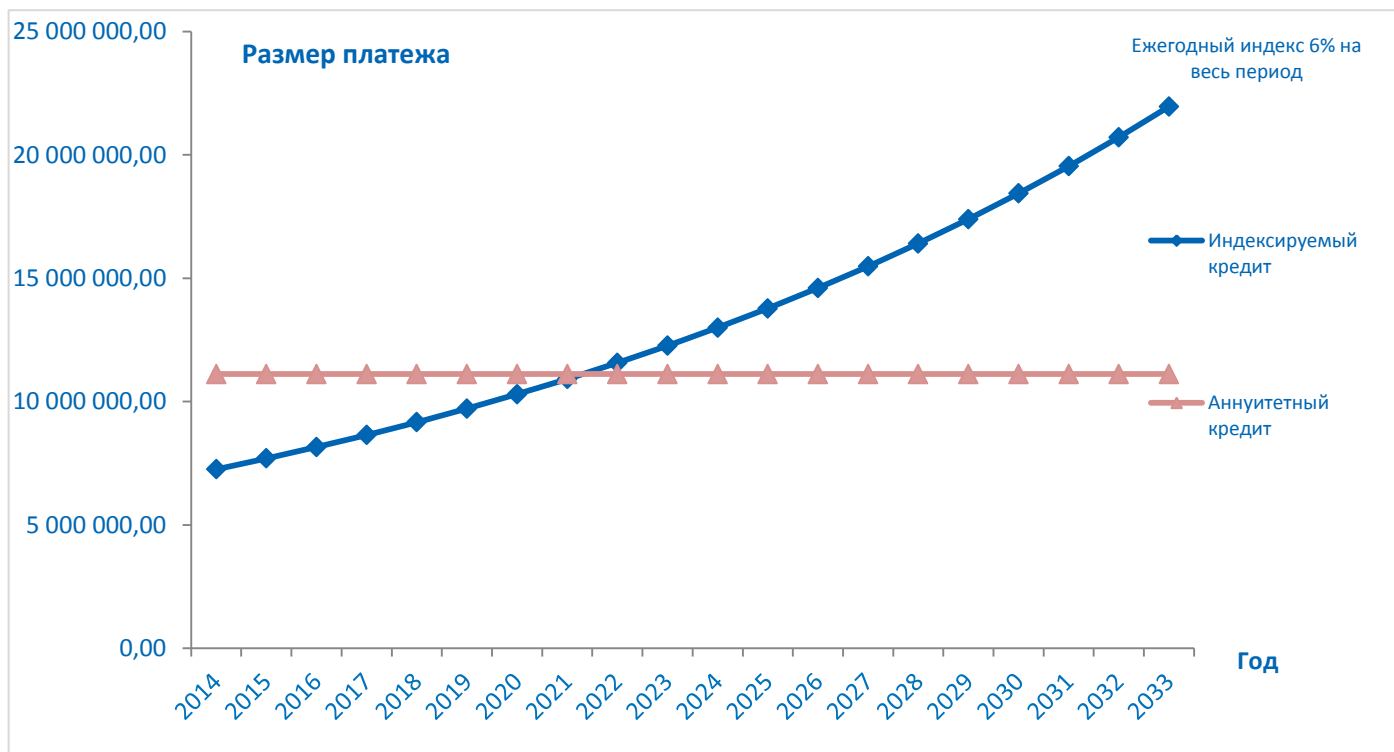
- Не 4 тыс. руб. на 1 кв. м, умноженные на объем строительства жилья экономического класса
- Приведенная стоимость арендных (лизинговых) платежей
- Подтвержденная экспертизой стоимость строительства объекта

Влияние объема проекта на цену выкупа и тариф



* коэффициент 80% может быть снижен в случае низкой платежной дисциплины по оплате коммунальных платежей в регионе

Сравнение аннуитетного и растущего графика платежей



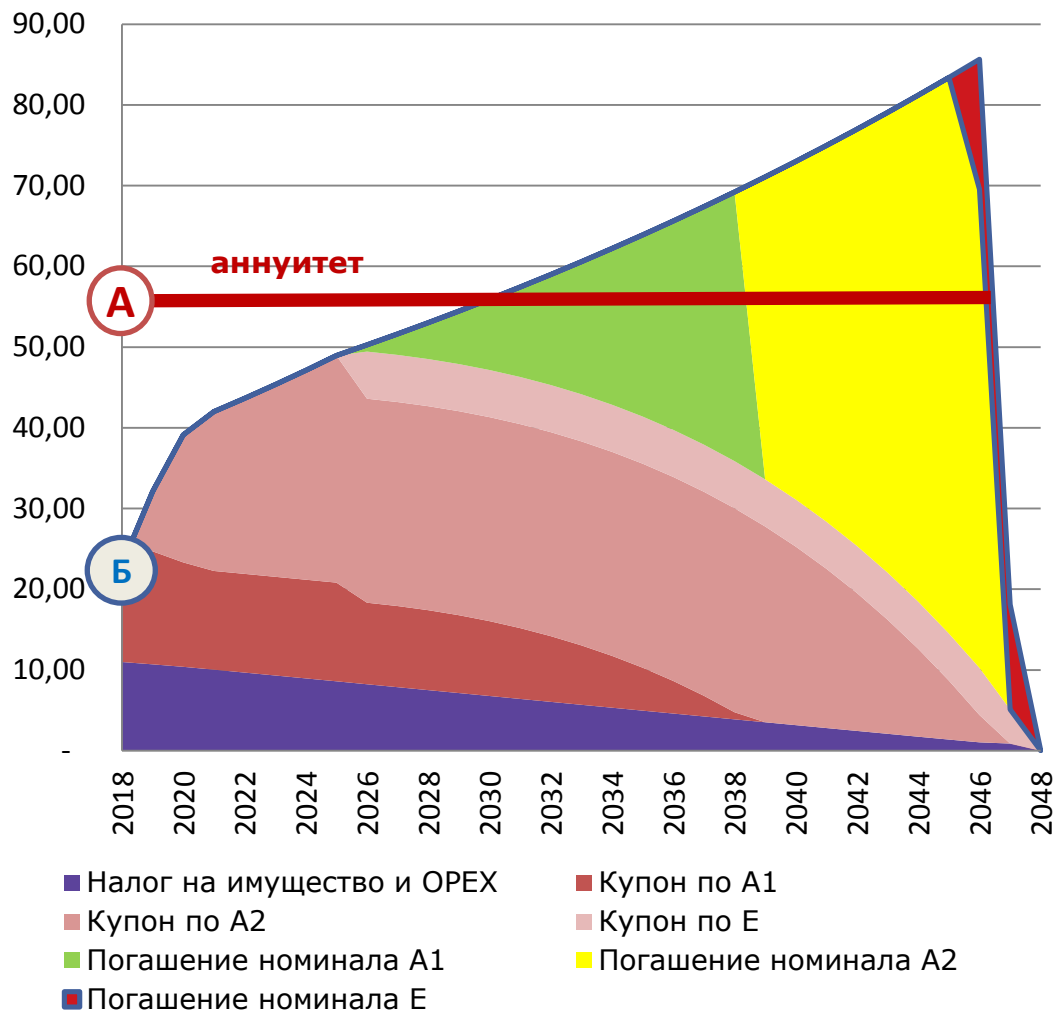
Расчет произведен для кредита размером 100 млн. рублей на срок 20 лет

Риски проекта

Если невозможно обеспечить арендные платежи из общего объема платежей поступлений коммунальных платежей всех потребителей РСО (котловой метод)



Выплаты по облигациям с залоговым обеспечением



Входные параметры для реального проекта на 21 688 квартир:
(1 млн. кв. метров жилья):

- Сумма – 575 млн. руб.
- Срок – 30 лет.
- Ставка по аннуитету – 9%
- Ставка по облигациям - ИПЦ+3%
- Заселение – 3 года

Результат (платежи):

- (А) аннуитет – 55,61 млн. руб.
- (Б) облигации – 23,07 млн. руб.

Платежи по облигациям позволяют на начальном этапе иметь платеж около **40% от аннуитетного платежа** по обычному кредиту даже с самой льготной ставкой 9% годовых.

Если ставка будет 12%, то аннуитет равен 71,05 млн.руб. и платеж по облигациям составит **около 30% от аннуитета.**