ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПРИ КАБИНЕТЕ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

(ГБУ «ЦЭСИ РТ»)

Утверждаю

директор ГБУ «ЦЭСИ РТ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н. Кудрявцева

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Модель**

**«Оценка предельного размера дохода граждан при принятии решения о предоставлении жилья по социальному найму»**

Казань 2015

**Список исполнителей**

Начальник отдела

социологии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Ф. Казанцева

подпись

Главный специалист

отдела социологии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.С. Галочкина

подпись

**Содержание**

с.

[Назначение модели 4](#_Toc427572544)

[Объект моделирования 4](#_Toc427572545)

[Методология моделирования 4](#_Toc427572546)

[Исходные данные модели 4](#_Toc427572547)

[Краткое описание алгоритма моделирования 4](#_Toc427572548)

[Результат моделирования 5](#_Toc427572549)

## **Назначение модели**

Оценка возможности принятия решения о предоставлении жилья по социальному найму.

## **Объект моделирования**

Объектом моделирования является значение дохода, приходящегося на каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи или одиноко проживающего гражданина, и подлежащего налогообложению.

## **Методология моделирования**

Моделирование осуществляется в соответствии с Методикой определения пороговых значений дохода, приходящегося на каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи или одиноко проживающего гражданина, и подлежащего налогообложению.

## **Исходные данные модели**

Исходными данными для моделирования являются следующие переменные данные:

- средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилья (в среднем за год);

- количество членов семьи;

- количество кв.м. на семью;

- стоимость приобретения жилья;

- доля заемных средств в стоимости приобретаемого жилья;

- процентная ставка по кредиту на приобретение жилья;

- срок кредита на приобретение жилья;

- доля платежа по ипотечному жилищному кредиту в доходах заемщика с созаемщиками;

- пороговое значение дохода на каждого члена семьи;

- величина прожиточного минимума.

Источником данных является информация органов государственной статистики.

## **Краткое описание алгоритма моделирования**

Определение пороговых значений дохода, приходящегося на каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи или одиноко проживающего гражданина осуществляется по следующему алгоритму.

Определяется расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилых помещений по норме предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального по формуле:

СЖ = НП x РС x РЦ,

где:

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

НП - норма предоставления жилого помещения на одного члена семьи в данном муниципальном образовании;

РС - количество членов семьи;

РЦ - средняя расчетная рыночная цена одного квадратного метра площади жилого помещения, соответствующего средним условиям данного муниципального образования и обеспеченности коммунальными услугами, не превышающая среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади, определенную соответствующим федеральным органом исполнительной власти для расчета безвозмездных субсидий на приобретение жилого помещения в Республике Татарстан.

Порог стоимости имущества принимается равным расчетному показателю рыночной стоимости жилого помещения СЖ.

Далее рассчитывается порог размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина:

а) в городах, где имеется возможность получения ипотечного кредита на приобретение жилого помещения, - исходя из уровня среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, необходимого для получения ипотечного кредита в банке на текущих условиях для приобретения жилого помещения по расчетной стоимости СЖ, определяемого по формуле:

ПД = 0,7 x СЖ x ПС / (1 - (1 + ПС) - КП) / (0,3 x РС),

где:

ПД - пороговое значение среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи и необходимого для получения ипотечного кредита в банке на текущих условиях для приобретения жилого помещения по расчетной стоимости СЖ;

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

ПС - процентная ставка по кредиту за месяц (десятичная дробь);

КП - общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество месяцев);

РС - количество членов семьи;

0,7 - соотношение суммы кредита и стоимости квартиры;

0,3 - соотношение платежа по кредиту с совокупным семейным месячным доходом;

б) в муниципальных образованиях, где отсутствует возможность получения ипотечного кредита на приобретение жилого помещения, - исходя из размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи и необходимого для накопления средств на приобретение жилого помещения по расчетной стоимости СЖ с учетом установленного в данном муниципальном образовании среднего периода накоплений, который принимается равным среднему времени ожидания в очереди на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма. При этом учитывается, что накопления не могут производиться при доходе, равном или меньше среднего прожиточного минимума, установленного в Республике Татарстан.

В данном случае используется следующая формула для определения порога размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи:

ПД = (СЖ / ПН) / РС - ПМ,

где:

ПД - порог среднемесячного размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи;

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

ПН - установленный период накоплений (в месяцах), который может быть равен среднему времени ожидания в очереди на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма;

РС - количество членов семьи;

ПМ - среднемесячный минимальный уровень дохода на одного человека (прожиточный минимум на одного члена семьи или иной минимальный уровень дохода (например, двукратный прожиточный минимум)), установленный органами местного самоуправления.

Недостающие у семьи или одиноко проживающего гражданина средства для приобретения жилого помещения в размере не ниже нормы предоставления определяются по формуле:

ПЖ = СЖ - И,

где:

ПЖ - потребность в средствах на жилое помещение;

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

И - размер стоимости имущества, принадлежащего семье гражданина, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Оценка возможности получения ипотечного кредита осуществляется по формуле:

ПЛТ = ПЖ x ПС / (1 - (1 + ПС) - КП),

где:

ПЛТ - сумма ежемесячного платежа по ипотечному кредиту;

ПЖ - потребность в средствах на жилое помещение;

ПС - процентная ставка по кредиту за месяц (десятичная дробь);

КП - общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество месяцев).

Возможность семьи производить ежемесячное погашение кредита в размере ПЛТ с использованием коэффициентов П / ДС, О / ДС, ПЖ / СЖ:

1) П / ДС < = 30%, где

П - ежемесячные жилищные расходы заемщика, включая ежемесячный платеж по основному долгу и выплату процентов по ипотечному кредиту (ПЛТ), ежемесячные платежи по налогам на имущество, ежемесячные платежи по страхованию недвижимого имущества, а также страхованию жизни заемщика;

ДС - среднемесячный совокупный доход семьи (за вычетом подоходного налога);

2) О / ДС < = 40%,

где:

О - общая сумма обязательных ежемесячных платежей, включая расходы, связанные как непосредственно с выплатой кредитов (П), так и с другими имеющимися у него долгосрочными (как правило, свыше одного года) обязательствами (потребительскими кредитами, прочими долговыми обязательствами, а также алиментами и другими регулярными обязательными платежами, связанными с содержанием иждивенцев, с медицинским страхованием здоровья или пенсионными накоплениями (дополнительно на основе контрактов и договоров), со страхованием движимого и недвижимого имущества);

ДС - среднемесячный совокупный доход семьи (за вычетом подоходного налога).

Возможность семьи по накоплению недостающих средств на приобретение жилого помещения определяется по формуле:

Н = (ДС - СПМ) x ПН,

где:

Н - размер возможных семейных накоплений за установленный период;

ДС - среднемесячный совокупный доход семьи;

СПМ - среднемесячный минимальный уровень в расчете на семью;

ПН - установленный период накоплений (в месяцах).

Если размер недостающих средств превышает возможности семьи по их накоплению (ПЖ > Н), а размер среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на одного члена семьи, не позволяет претендовать на получение кредита на приобретение или строительство жилого помещения (П / ДС > 30% или О / ДС > 40%) - принимается решение о признании гражданина-заявителя малоимущим.

Если возможности семьи по накоплению средств равны или превышают размер недостающих средств (Н >= ПЖ) - принимается решение о непризнании гражданина-заявителя малоимущим.

Если размер недостающих средств превышает возможности семьи по их накоплению (ПЖ > Н), но семья может претендовать на получение кредита на приобретение или строительство жилого помещения (П / ДС <= 30%, О / ДС <= 40%), то конкретное решение о признании или непризнании гражданина-заявителя малоимущим может зависеть от степени развития в соответствующем муниципальном образовании рынка жилищного кредитования на цели приобретения или строительства жилого помещения, которая определяется:

- наличием кредитных организаций, обеспечивающих кредитование приобретения жилья (ипотека, долевое строительство, жилищно-накопительные кооперативы и др.);

- наличием региональных или муниципальных программ по субсидированию жилищных кредитов;

- конкретным решением банка о предоставлении или об отказе в предоставлении гражданину-заявителю кредита на приобретение или строительство жилья.

## **Результат моделирования**

Конечным результатом моделирования является пороговое значение дохода граждан при принятии решения о предоставлении жилья по социальному найму.