



● Жилищные программы

ООО «Газпром  
добыча Ямбург»

Программа улучшения  
жилищных условий  
работников



## ООО «Газпром добыча Ямбург» Программа улучшения жилищных условий работников

В 2005 году ООО «Газпром добыча Ямбург» совместно с банком-партнером была разработана концептуальная схема улучшения жилищных условий работников через ипотечное кредитование. Цель программы — решение жилищных вопросов работников и неработающих пенсионеров в условиях рыночной экономики.

В мае 2005 года в качестве основного документа, регламентирующего порядок и условия получения ипотечных кредитов, было утверждено Положение об ипотечном кредитовании работников. Корпоративная ипотечная Программа ООО «Газпром добыча Ямбург» полностью соответствует целям и задачам национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» и является одним из примеров его реализации на уровне предприятия.

### Основными участниками «Программы улучшения жилищных условий» стали:

- заемщики (работники дочернего общества, обратившиеся с заявлением о предоставлении поручительства для получения ипотечного кредита и заключившие договор кредитования с банком);
- дочернее общество (в качестве основного оператора, реализующего Программу, выступает отдел социального развития дочернего общества);
- банк-партнер (финансово-кредитная организация, предоставляющая заемщикам в установленном порядке ипотечные кредиты);
- продавец (определенное дочерним обществом физическое или юридическое лицо, которое организует продажу жилых помещений);
- организация-агент, на которую возложены функции по поиску наиболее интересных для работников жилых помещений. Такой подход позволил вывести функции по подбору и проверке юридической «чистоты» жилья на аутсорсинг.

На этапе разработки нормативно-правовой базы Программы ипотечного кредитования работников ООО «Газпром добыча Ямбург» были определены следующие основные параметры:

**1.** Ставка по ипотечному кредиту — 13% годовых при сроке кредитования до 10 лет (с сентября 2007 года — 11% при сроке кредитования до 20 лет). Минимальный первоначальный взнос работника — 10% от стоимости квартиры.

Выплата кредита и процентов по нему осуществляется заемщиком в форме ежемесячных платежей. Суммы ежемесячных платежей рассчитываются таким образом, чтобы все



они при фиксированной процентной ставке были равными на весь кредитный период. Величина ежемесячного платежа не должна превышать 65% от совокупного дохода семьи заемщика.

Учитывая низкую платежеспособность определенной части работников, обусловленную дороговизной ипотечных кредитов и существенными темпами роста цен на жилье, было принято решение о предоставлении целевых адресных субсидий работникам в виде погашения 6% из годовой процентной ставки по кредиту (с 1 января 2008 года размер увеличен до 7%). Субсидия предоставляется некоммерческой организацией «Фонд социальной поддержки» (учрежденной первичной профсоюзной организацией ООО «Газпром добыча Ямбург») и выплачивается в течение всего периода гашения кредита. Заемщики, имеющие нарушения трудовой дисциплины либо нарушения договорных обязательств и графика гашений кредита, теряют право на получение субсидии.

Также было принято решение о погашении 50% невыплаченной части кредита за счет средств дочернего общества тем работникам, которые имеют двух и более детей, если в период действия кредитного договора у них родился еще один ребенок. Если в семье работника есть двое и более детей и в период действия кредитного договора у него рождается еще двое детей, невыплаченный остаток по кредиту погашается дочерним обществом полностью.

За время действия Программы (с 2005 года по 2008 год) субсидии в связи с рождением ребенка получили 15 работников на общую сумму 23,5 млн. рублей.

Ставка банка за пользование ипотечным кредитом составляет 11,7% годовых, срок погашения кредита — до 20 лет.

Компания компенсирует 6%, уплачиваемых работниками за пользование ипотечными кредитами.

Приоритетное направление развития ипотечного кредитования — расширение географии Программы. Получая ипотечные кредиты, работники ООО «Газпром добыча Ямбург» приобретают жилье в Уфе, Белгороде, Тюмени, Ставропольском крае, Краснодаре, Саратове, Новом Уренгое и в городах Московской области (Троицк, Наро-Фоминск, Апрелевка).

**2.** Предоставление поручительства компании для получения кредитов в коммерческих банках. Поручительство дает возможность улучшения жилищных условий путем приобретения жилья в любом регионе по желанию работника с использованием собственных и заемных средств. Ставка банка за пользование кредитом — 11,7% годовых, срок погашения кредита — 5 лет.

**3.** Оказание финансовой помощи работникам и неработающим пенсионерам.

**4.** Реализация жилых помещений с рассрочкой платежа до 20 лет (для льготной категории работников и неработающих пенсионеров). Непонятно. Каких помещений?

**5.** Предоставление специалистам и высококвалифицированным работникам, а также неработающим пенсионерам жилых помещений по договорам найма.

**6.** На балансе ООО «Газпром добыча Ямбург» находится семь благоустроенных общежитий на 529 мест.

Представляется актуальным дальнейшее развитие Программы именно по линии реализации вторичного жилья. В компании в настоящее время разработана и успешно применяется механизм ипотечного сертификата, предполагающий следующую процедуру его предоставления и дальнейшего приобретения жилых помещений:

- предварительная квалификация заемщика;
- представление заявления на выдачу сертификата;
- формирование реестра заемщиков и его передача в банк;
- открытие расчетного счета заемщиком в банке и внесение на него 15–20% от максимальной суммы кредита (эти средства необходимы для оплаты первоначального взноса и стоимости дополнительных услуг);
- представление полного комплекта документов в банк;
- процедура андеррайтинга и выдачи ипотечного сертификата, который действителен в течение трех месяцев и при необходимости может быть продлен;
- подбор заемщиком в любом регионе РФ жилого помещения на вторичном рынке, соответствующего обозначенным в сертификате условиям;

- заключение договора купли-продажи квартиры;
- государственная регистрация перехода права собственности на квартиру и залога квартиры в пользу банка;
- страхование приобретенной квартиры, прав собственности на нее, жизни и трудоспособности заемщика;
- перечисление всей стоимости квартиры на счет продавца на основании зарегистрированных документов.

Банк приступил к выдаче сертификатов в 2007 году. За это время их получили более 50 человек, из них 30 работников уже приобрели себе жилье с помощью данного инструмента.

Оценивая опыт реализации Программы ипотечного кредитования ООО «Газпром добыча Ямбург» в целом, можно вполне обоснованно говорить об ее успешности и эффективности. Апробированная в дочернем обществе система улучшения жилищных условий на основе ипотеки может быть использована и другими организациями и предприятиями.

В настоящее время именно поступательное, адекватное рыночным тенденциям развитие корпоративной ипотечной программы ОАО «Газпром» позволит работникам газовой отрасли улучшать свои жилищные условия наиболее оптимальным способом.

674 работника ООО «Газпром добыча Ямбург» получили ипотечные кредиты на сумму 1,2 млрд. рублей. Благодаря совместной работе с банками достигнута договоренность об увеличении срока кредитования работников с 10 до 20 лет, снижена процентная ставка за пользование кредитом с 13% до 11,7%. Всего работниками приобретено 41,5 тыс. кв. м жилья на общую сумму 1,5 млрд. рублей.

570 участников Программы получили субсидию в виде погашения 7% годовых из числа процентов, уплаченных по ипотечному кредиту, на общую сумму 90,8 млн. рублей. За время действия Программы (с 2005 г. по 2008 г.) субсидии в связи с рождением третьего ребенка получили 15 работников на общую сумму 23,5 млн. руб.

С начала действия Положения о предоставлении работникам поручительства для получения кредитов 1181 работник ООО «Газпром добыча Ямбург» получил кредиты на сумму 734,0 млн. рублей. За два последних года 114 работников получили кредиты на сумму 113,3 млн. рублей. Финансовая помощь предоставлена 139 очередникам на сумму 187,3 млн. рублей. Количество работников и пенсионеров, состоящих на учете на улучшение жилищных условий, сократилось с 2750 человек в 2005 году до 1870 человек в 2007 году, и в 2008 — до 1286 чел.

В 2009 году планируется продолжение реализации Программы.