

Утвержден
постановлением
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 02.08.2007 г. № 366

Порядок
определения условий и сроков рассрочки платежей граждан
для приобретения жилья по социальной ипотеке

1. Настоящий Порядок определяет условия и сроки рассрочки платежей граждан - работников бюджетной сферы, работников организаций, участвующих в финансировании социальной ипотеки, и граждан, нуждающихся в неотложной поддержке (далее - Заявителей), по приобретению жилых помещений на принципах социальной ипотеки в Республике Татарстан в зависимости от начальной стоимости 1 кв.метра, сроков предварительного накопления, размера первоначального взноса и среднемесячного совокупного дохода на одного члена семьи Заявителя.

2. В целях настоящего Порядка используются следующие понятия:

работники бюджетной сферы - граждане, работающие в государственных и муниципальных учреждениях, а также в иных организациях, финансируемых из бюджетов всех уровней;

граждане, нуждающиеся в неотложной поддержке, – граждане, признанные таковыми органами государственной власти Республики Татарстан, органами местного самоуправления;

начальная стоимость 1 кв.метра приобретаемого жилого помещения – стоимость, определенная с учетом затрат, осуществленных при финансировании строительства, капитализации земельного участка и состояния рынка недвижимости;

предварительные накопления – денежные средства, накапливаемые Заявителем до ввода строительного объекта в эксплуатацию с целью приобретения квартиры в рассрочку на праве ее приоритетного выбора. Порядок предварительного накопления является произвольным и определяется самим Заявителем при наличии мотивации (желания) воспользоваться приоритетным правом выбора квартиры, а также возможностью увеличения срока рассрочки платежа при условии внесения предварительного накопления на расчетный счет специализированной организации (Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан);

первоначальный взнос - денежные средства либо ликвидное имущество, вносимые Заявителем на момент заключения договора паевого накопления, обеспечивающие право участника приобрести квартиру. Ликвидность имущества определяется специализированной организацией (Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан);

наем - передача жилого помещения в соответствии с гражданским и жилищным законодательствами за плату во владение и пользование для проживания в нем. Размер платы определяется в соответствии с действующим законодательством;

срок рассрочки платежа по выкупу жилого помещения - срок, рассчитанный специализированной организацией (Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан) в зависимости от сроков предварительного накопления, размера первоначального взноса и среднемесячного совокупного дохода на одного члена семьи Заявителя.

3. Начальная стоимость 1 кв.метра приобретаемого жилого помещения устанавливается специализированной организацией (Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан). Стоимость неоплаченной части жилого помещения увеличивается из расчета 7% годовых ежемесячно (7/12 процента в месяц) со дня утверждения акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией.

В случае снижения ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации Кабинет Министров Республики Татарстан рассматривает вопрос о возможности уменьшения годовых ставок (процентов), включаемых в стоимость неоплаченной части жилого помещения.

4. Ежемесячные платежи по рассрочке рассчитываются исходя из стоимости 1 кв.метра жилого помещения, помноженной на невыкупленную площадь жилого помещения на момент платежа и поделенной на срок рассрочки платежа в месяцах.

5. Заявитель после заселения в жилое помещение оплачивает ежемесячно наем за неоплаченную часть общей площади жилого помещения.

6. В случае потери кормильца и невозможности по этой причине выкупать жилое помещение в рассрочку жилое помещение передается членам семьи на условиях найма без ограничения срока с сохранением за ними права дальнейшего выкупа в собственность при появлении дополнительных финансовых ресурсов, достаточных для реализации права выкупа либо реализации своего права в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Если после принятия на учет у семьи рождается ребенок, она получает государственную поддержку (направляемую на оплату стоимости жилого помещения) на сумму 200 тыс. рублей, но не более стоимости неоплаченной части жилого помещения на момент рождения ребенка.

8. Определение конкретных сроков рассрочки за приобретаемую квартиру зависит от размера первоначального взноса и уровня дохода граждан в соответствии с приложением № 1.

9. Рассрочка платежа за приобретаемое жилое помещение может быть увеличена в зависимости от размера и срока предварительного накопления и первоначального взноса в соответствии с приложением № 2.

10. В зависимости от стажа работы в бюджетной сфере для работников бюджетной сферы длительность рассрочки платежей также увеличивается с учетом коэффициентов согласно приложению № 3.

11. Гражданам, внесшим первоначальный взнос, но (по уважительной причине) не имеющим возможности осуществлять периодические платежи по выкупу жилого помещения, срок рассрочки может быть приостановлен. При этом жилое помещение передается им на условиях найма с правом его дальнейшего выкупа в собственность на принципах социальной ипотеки.

Приложение № 1 к Порядку определения условий и сроков рассрочки платежей граждан для приобретения жилья по социальной ипотеке

Определение длительности рассрочки платежей

Размер первоначального взноса (% от стоимости жилого помещения)	Категория квот	Форма выбора квартир	Среднемесячный доход семьи в расчете на одного гражданина			
			менее МПБ	от МПБ до 0,5* РПБ	от 0,5* РПБ до РПБ	свыше РПБ
0 1000 рублей	неотложники	конкурс по данной категории в пределах квоты	коммерческий найм 17 лет	11 лет	8 лет	-
Осуществление накопления не менее 50% минимальной заработной платы в месяц	работники бюджетной сферы	распределение 50% квоты для бюджетников по сроку заключения договора	17 лет	12 лет	9 лет	-
10%	работники бюджетной сферы	конкурс по данной категории в размере 50% квоты бюджетников	17 лет	13 лет	9 лет	-
20%	работники бюджетной сферы	конкурс по данной категории в размере 50% квоты бюджетников	18 лет	14 лет	10 лет	5 лет
30 – не более 90%	работники бюджетной сферы: работники предприятий, участвующих в финансировании социальной ипотеки	конкурс в пределах квоты организаций и 50% квоты для бюджетников	19 лет	15 лет	11 лет	6 лет

где:

МПБ – стоимостная величина минимального потребительского бюджета;

РПБ – стоимостная величина рационального потребительского бюджета.

Приложение № 2 к Порядку определения условий и сроков рассрочки платежей граждан для приобретения жилья по социальной ипотеке

Определение дополнительного срока рассрочки платежей

Размер предварительного накопления (не менее)	Срок накопления до даты ввода жилья в эксплуатацию (не менее)									
	6 меся- цев	12 меся- цев	18 меся- цев	24 меся- цев	30 меся- цев	36 меся- цев	42 меся- цев	48 меся- цев	54 меся- цев	60 меся- цев
10%	1	2	3	4	5	6	7	8	10	12
20%	3	5	7	9	11	13	15	18	21	24
30%	4	7	10	13	16	20	24	28	32	36
40%	5	9	13	18	23	28	33	38	47	48
50%	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60

Приложение № 3 к Порядку
определения условий и сроков
рассрочки платежей граждан для
приобретения жилья по социальной
ипотеке

Определение дополнительной рассрочки платежей
для работников бюджетной сферы

Продолжительность работы в бюджетной сфере (в годах)							
3	4	5	6	7	8	9	10 и более
Коэффициент увеличения срока рассрочки							
1,1	1,15	1,2	1,25	1,3	1,35	1,4	1,5
