

Утвержден постановлением
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 15.04.05 г. № 188

ПОРЯДОК

определения условий и сроков рассрочки платежей для
приобретения жилья по социальной ипотеке работниками
организаций, участвующих в финансировании социальной ипотеки

1. Настоящий Порядок определяет условия и сроки рассрочки платежей граждан – работников предприятий, участвующих в финансировании социальной ипотеки (далее - Заявителей) по приобретению жилых помещений в порядке 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 настоящем Порядке используются следующие понятия:

Начальная стоимость 1 кв.метра приобретаемого жилого помещения - стоимость, определенная специализированной организацией (Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан) 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 предварительных накоплений 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 предварительных накоплений на расчетный счет специализированной организации (Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан).

Первоначальный взнос – денежные средства либо ликвидное имущество, вносимые в обязательном порядке 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 – основанная на Гражданском и Жилищном кодексах передача жилого помещения 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. Организация, участвующая в финансировании социальной ипотеки, имеет право на приобретение ее работниками в порядке социальной ипотеки жилья в размере 45% суммы участия в финансировании, причем в случае неиспользования организацией (работниками организации) права получения жилья в текущем году указанное право может быть реализовано в последующие годы.

4. 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. Если после принятия на учет у молодой семьи рождается ребенок, она получает государственную поддержку (направляемую на оплату стоимости жилого помещения) в размере, эквивалентном стоимости 18 кв.метров, но не более стоимости неоплаченной части жилого помещения на момент рождения ребенка.

9. Жилое помещение предоставляется при условии внесения первоначального взноса в соответствии с таблицей 1.

10. Определение конкретных сроков рассрочки за приобретаемую квартиру зависит от размера первоначального взноса и уровня дохода граждан в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Определение длительности рассрочки (в годах)

Размер первоначального взноса (% от стоимости жилого помещения)	Среднемесячный доход семьи в расчете на одного человека			
	Менее МПБ	От МПБ до 0,5 * РПБ	От 0,5 * РПБ до РПБ	Свыше РПБ
10	13	9	-	-
20	14	10	7	-
30 и более	15	11	8	5

Где:

МПБ – стоимостная величина минимального потребительского бюджета;

РПБ – стоимостная величина рационального потребительского бюджета.

11. Рассрочка платежа за приобретаемое жилое помещение может быть увеличена на размер дополнительного срока рассрочки в зависимости от размера и срока предварительного накопления и первоначального взноса в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

Определение дополнительного срока рассрочки платежей в зависимости от размера и срока предварительного накопления (в месяцах)

Размер предварительного накопления (не менее)	Срок накопления до даты ввода жилья в эксплуатацию (не менее)									
	6 месяцев	12 месяцев	18 месяцев	24 месяца	30 месяцев	36 месяцев	42 месяца	48 месяцев	54 месяца	60 месяцев
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