

Утвержден постановлением
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 15.04.2005 г. № 188

ПОРЯДОК

определения условий и сроков рассрочки платежей для
приобретения жилья по социальной ипотеке гражданами,
нуждающимися в неотложной поддержке

1. Настоящий Порядок определяет условия и сроки рассрочки платежей граждан, нуждающихся в неотложной поддержке (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 целях настоящего Порядка используются следующие понятия:

Граждане, нуждающиеся в неотложной поддержке - граждане, признанные таковыми органами государственной власти Республики Татарстан, органами местного самоуправления, специализированной организацией (Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан).

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 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 предварительных накоплений, 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 непоплаченной части жилого помещения увеличивается из расчета 7% годовых ежемесячно (7/12 процента в месяц) с момента 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 (%), включаемых в стоимость непоплаченной 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 непоплаченную часть общей площади жилого помещения.

6. В случае потери кормильца и невозможности по этой причине выкупить 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 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 непоплаченной 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 таблицей 1.

Таблица 1

Определение длительности рассрочки платежей для граждан,
нуждающихся в неотложной поддержке (в годах)

Размер первоначального взноса (% от стоимости жилого помещения)	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	наим	11	8	-
10		12	9	5
20	17	13	10	6
30 и более	18	14	11	7

Где:

МПБ – стоимостная величина минимального потребительского бюджета;

РПБ – стоимостная величина рационального потребительского бюджета.

11. Гражданам, имеющим доходы менее минимального потребительского бюджета и не имеющим в собственности жилье, первоначальный взнос может не оплачиваться, а жилое помещение предоставляется на условиях найма с возможностью последующего приобретения на принципах социальной ипотеки.

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

13. Рассрочка платежа за приобретаемое жилое помещение может быть увеличена 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