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
работниками бюджетной сферы

1. Настоящий Порядок определяет условия и сроки рассрочки платежей граждан - работников бюджетной сферы (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 под определением "работники бюджетной сферы" понимаются граждане, работающие в государственных и муниципальных учреждениях, а также в иных организациях, полностью финансируемых из бюджетов всех уровней.

3. В целях настоящего Порядка 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 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 - 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.

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) 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 (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 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.

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. 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 работников бюджетной сферы (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
0	наем	12	8	-
10		13	9	-
20	18	14	10	5
30 и более	19	15	11	6

Где:

МПБ - стоимостная величина минимального потребительского бюджета;

РПБ - стоимостная величина рационального потребительского бюджета.

10. В зависимости от стажа работы в

бюджетной сфере для приобретения жилого помещения по социальной ипотеке длительность рассрочки платежей увеличивается с учетом коэффициентов согласно таблице 2.

Таблица 2

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

11. Семьям, имеющим доходы в расчете на одного человека менее минимального потребительского бюджета и не имеющим возможности внести первоначальный взнос, жилое помещение может предоставляться на условиях найма с правом его дальнейшего выкупа в собственность в по-

рядке социальной ипотеки.

12. Рассрочка платежа за приобретаемое жилое помещение может быть увеличена в зависимости от размера и срока предварительного накопления и первоначального взноса в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

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

Размер предварительного накопления (не менее)	Срок накопления до срока заселения (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