



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.08.2007

г. Казань

КАРАР

№ 366

О дальнейших мерах по реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 г. № 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан» и совершенствованию порядка предоставления жилья в рамках республиканской государственной поддержки

Во исполнение Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 г. № 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан», в целях совершенствования порядка предоставления жилья в рамках республиканской государственной поддержки Кабинет Министров Республики Татарстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Порядок предоставления гражданам жилых помещений по социальной ипотеке;

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

2. Установить, что жилые помещения, предназначенные для предоставления в рамках государственной поддержки, строительство которых проинвестировано специализированной организацией по социальной ипотеке в объеме средств, безвозвратно переданных государственным заказчиком по соглашению, распределяются следующим образом:

для работников бюджетной сферы - 45% объема построенного жилья;

для работников организаций, участвующих в финансировании социальной ипотеки, – 45% объема фактического участия в финансировании государственной поддержки накопительным итогом начиная с 2005 года;

для граждан, нуждающихся в неотложной поддержке, – 10% объема построенного жилья.

3. Установить, что:

для граждан, участвующих в целевых программах, жилые помещения предоставляются в объеме, определяемом попечительским советом специализированной организации, на условиях, предусмотренных соответствующими целевыми программами;

для граждан, в том числе для работников бюджетной сферы, жилые помещения, построенные за счет дополнительных источников специализированных организаций, предоставляются в объеме, согласованном попечительским советом специализированной организации.

4. Установить следующие нормативы общей площади жилых помещений, предоставляемых с государственной поддержкой:

для одиноко проживающего гражданина – 33 кв.метра;

для семьи численностью 2 человека – 42 кв.метра;

для семьи численностью 3 и более человек - по 18 кв.метра на одного человека.

Превышение норматива при предоставлении жилых помещений с государственной поддержкой по установленной льготной цене не должно составлять 20 процентов.

5. Внести в Правила и порядок постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки в Республике Татарстан, утвержденные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005 г. № 190, следующие изменения и дополнения:

второе предложение пункта 3 изложить в следующей редакции:

«Для работников организаций, участвующих в финансировании социальной ипотеки, норма постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по социальной ипотеке устанавливается в коллективном договоре предприятия.»;

в пункте 12:

слова «сводные списки» заменить словом «реестр»;

абзац четвертый дополнить словами «в 15-дневный срок с указанием причин»;

в пункте 13 слова «Сводный список» заменить словом «реестр»;

в пункте 14:

слово «списков» заменить словом «реестра»;

абзац девятый исключить.

6. Пункты 1, 2 постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 15 апреля 2005г. № 188 «О порядке реализации жилья по социальной ипотеке» признать утратившими силу.

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

Порядок предоставления гражданам жилых помещений по социальной ипотеке

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру и условия предоставления жилья гражданам, получившим в установленном порядке право на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки (далее – предоставление жилья по социальной ипотеке).

1.2. Предоставление жилья по социальной ипотеке гражданам происходит в рамках устанавливаемых Кабинетом Министров Республики Татарстан квот, в том числе:

квоты предприятий – для работников предприятий, участвующих в финансировании социальной ипотеки (далее – работники предприятий);

бюджетной квоты – для работников бюджетной сферы;

квоты неотложников – для граждан, нуждающихся в неотложной поддержке (далее - неотложники).

1.3. Предоставление жилья по социальной ипотеке осуществляется:
в порядке участия в выборе квартиры (по результатам конкурса);
в порядке очередности постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки;
в порядке оказания неотложной помощи.

1.4. В порядке участия в выборе квартиры по конкурсу предоставляются жилые помещения:

работникам предприятий,

работникам бюджетной сферы в пределах 50% общего количества квартир по бюджетной квоте.

1.5. В порядке очередности постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки предоставляются жилые помещения работникам бюджетной сферы в пределах 50% общего количества квартир по бюджетной квоте, оставшихся после распределения квартир по конкурсу.

1.6. Порядок и условия предоставления жилых помещений неотложникам определяются органами местного самоуправления.

1.7. Предложить предприятиям, участвующим в финансировании социальной ипотеки, бюджетным организациям учитывать в коллективных и/или трудовых договорах, а специализированной организации – в договорах социальной ипотеки следующие условия.

В случае, если работник предприятия или учреждения бюджетной сферы прекратит в течение 10 лет после получения жилого помещения трудовые отношения с юридическим лицом, работа в котором позволила ему получить жилье в системе социальной ипотеки, он утрачивает право на льготный порядок приобретения жилья. Основанием для утраты права на льготную цену приобретения жилья является направленное в специализированную организацию письменное ходатайство руководителя, одобренное решением его жилищной комиссии (для работников предприятий, осуществляющих платежи на развитие жилищного строительства в Республике Татарстан), либо решение муниципального образования (для работников бюджетной сферы муниципального образования), либо решение руководителя учреждения, ведомства (для работников бюджетной сферы республики). В случае утраты льготы остаток не выплаченной работником за получаемое жилое помещение суммы пересчитывается и подлежит уплате им с начислением двойной ставки процентов, действующей в системе социальной ипотеки.

Указанные в настоящем пункте правила не распространяются на случаи: перехода работника из одной организации в другую с согласия работодателей; выхода работника на пенсию, в том числе по инвалидности, или его смерти; избрания работника в представительные органы государственной власти или местного самоуправления; иные случаи, установленные законодательством.

1.8. Граждане – работники бюджетной сферы имеют право выбора квартир только по месту их постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки, за исключением случаев, предусмотренных Кабинетом Министров Республики Татарстан.

1.9. С момента возникновения у гражданина права на государственную поддержку в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан (далее – Жилищный фонд) заключает с ним договор социальной ипотеки. Форма указанного договора утверждается Кабинетом Министров Республики Татарстан.

1.10. Жилищный фонд привлекает в порядке, установленном законодательством, для организации работы с гражданами по предоставлению им жилых помещений по социальной ипотеке уполномоченные организации, финансируемые по смете.

2. Порядок предоставления жилого помещения по конкурсу

2.1. Конкурс по выбору квартиры (далее – конкурс) проводится в целях определения гражданами своих будущих квартир в пределах установленных квот.

2.2. Жилищный фонд помещает на официальном сайте Жилищного фонда извещения о проведении конкурса. Извещение также размещается на официальном сайте Правительства Республики Татарстан.

Извещение должно содержать сведения о времени, месте, порядке проведения конкурса, о дне начала проведения конкурса и даты подведения его итогов, включая

информацию об объекте конкурса (с указанием почтового адреса жилого дома, номеров и общей площади квартир, стоимости 1 кв.метра).

2.3. Извещение о проведении конкурса должно быть размещено не менее чем за 30 дней до даты подведения его итогов.

2.4. Для участия в конкурсе допускаются все граждане, заключившие договор социальной ипотеки. Извещение о проведении конкурса должно быть доступно для ознакомления на официальном сайте Жилищного фонда в течение всего срока проведения конкурса.

2.5. Для участия в конкурсе граждане заполняют протокол в двух экземплярах, форма которого устанавливается Кабинетом Министров Республики Татарстан (далее – протокол). В протоколе гражданами определяется желаемый перечень выбираемых квартир в порядке уменьшения приоритета.

2.6. Протокол, поданный в срок, указанный в извещении о проведении конкурса, регистрируется Жилищным фондом.

2.7. Победителем конкурса признается гражданин, протокол которого отвечает всем требованиям, установленным в извещении о проведении конкурса, и имеет наибольший рейтинг.

2.8. Рейтинг гражданина определяется как числовое значение, равное сумме предварительных накоплений гражданина в тысячах рублей, умноженное на количество дней их нахождения на счете Жилищного фонда, не включая последних 10 дней до дня подведения итогов конкурса. В случае наличия одинакового рейтинга у нескольких граждан в отношении одних и тех же квартир в пределах одной квоты или категории граждан Жилищный фонд или уполномоченная им организация проводит жеребьевку и объявляет ее результаты в течение одного дня. Жеребьевка проводится в день проведения итогов конкурса с приглашением граждан, участвующих в ней, в порядке, определяемом по соглашению между ними.

В случае предложения гражданином своего жилья в качестве уплаты первоначального взноса рейтинг гражданина определяется как числовое значение, равное стоимости жилого помещения в тысячах рублей, умноженное на количество дней со дня регистрации права собственности на указанное жилое помещение за Жилищным фондом, не включая последних 10 дней до дня подведения итогов конкурса. Стоимость жилых помещений, принадлежащих гражданину на праве собственности, определяется по соглашению сторон либо по результатам независимой оценки в соответствии с законодательством.

Жилищный фонд направляет полученное таким образом жилье в пределах имеющихся квот для предоставления гражданам из соответствующей квоты.

2.9. Решение Жилищного фонда об определении победителей конкурса оформляется в отчете об итогах конкурса. Указанный отчет утверждается Жилищным фондом не позднее двух дней с даты подведения итогов конкурса.

2.10. Утвержденный Жилищным фондом отчет об итогах конкурса является основанием для акцепта протокола в срок не позднее 10 дней со дня утверждения отчета об итогах конкурса. Подписанный сторонами протокол становится неотъемлемой частью договора социальной ипотеки и является документом, удостоверяющим право победителя конкурса на заселение и пользование выбранной

квартиры на условиях рассрочки платежа в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Татарстан. Форма протокола выбора жилого помещения утверждается Кабинетом Министров Республики Татарстан.

Уведомление о победе на конкурсе направляется победителю в трехдневный срок со дня утверждения отчета об итогах конкурса. Выписка из отчета об итогах конкурса, а также второй экземпляр протокола выдаются победителю конкурса под роспись.

2.11. Информационное сообщение об итогах конкурса публикуется в газетах, на официальных сайтах Правительства Республики Татарстан и Жилищного фонда в недельный срок с момента подведения его итогов.

3. Порядок предоставления жилья согласно очередности

3.1. В распределении жилых помещений в порядке очередности участвуют граждане, заключившие договоры социальной ипотеки. Очередность определяется по дате заключенного договора социальной ипотеки.

3.2. Жилые помещения предоставляются гражданам в порядке их постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в системе социальной ипотеки.

3.3. В соответствии с договором социальной ипотеки данная категория граждан вносит ежемесячные платежи в размере не менее 50% действующей ставки минимальной заработной платы, которые засчитываются в качестве их предварительных накоплений на будущую собственную квартиру.

3.4. Распределение жилых помещений в порядке очередности осуществляется после подведения итогов конкурса по выбору квартир работниками бюджетных учреждений среди оставшихся 50% жилых помещений по бюджетной квоте.

4. Информирование граждан

4.1. Жилищный фонд размещает на своем официальном сайте следующую информацию о:

- категориях квот граждан, заключивших договоры социальной ипотеки;
- жилых домах, подлежащих вводу в текущем и очередном году;
- размерах квот предприятий на первое число каждого месяца;
- рейтингах граждан (ежедневно) – с согласия указанных граждан;
- проведении конкурсов на выбор квартир, включая информацию о дне начала проведения конкурса и дате подведения его итогов с указанием почтового адреса жилого дома, номеров и общей площади квартир, стоимости 1 кв.метра;
- предварительных итогах выбора гражданами квартир по конкурсу, включая отчет об итогах проведения конкурса, – в течение двух дней после его проведения;
- иную информацию, необходимую для обеспечения гласности и открытости реализации целевых программ обеспечения жильем граждан в Республике Татарстан по социальной ипотеке на соответствующие годы.

4.2. Указанная в пункте 4.1 настоящего Порядка информация может быть также размещена на официальном сайте уполномоченной Жилищным фондом организации.

4.3. В местах приема граждан должны быть вывешены стенды с информацией о порядке и условиях предоставления жилья по социальной ипотеке, проведения конкурса на выбор квартиры, адресами интернет-сайтов Жилищного фонда и уполномоченной им организации.

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
