



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕНЗЫ

**МУНИЦИПАЛЬНАЯ ИПОТЕЧНАЯ
ПРОГРАММА**

**«ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ
НА 2005-2010 ГОДЫ»**

ПЕНЗА 2008

Муниципальная ипотечная программа «Доступное жилье на 2005-2010 годы», утверждена решением Пензенской городской Думы от 30 сентября 2005 г. N 187-14/4 и направлена на формирование рынка доступного жилья в городе Пензе для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

За период с 2005 по 2007 год в рамках программы предоставлено займов на приобретение жилья 63 гражданам.

2006 год: выделено средств (из бюджета г. Пензы и внебюджетные) – 12,1 млн.рублей, выданы займы 41 участнику программы, приобретено 2 022 кв. метров общей площади жилья.

2007 год: выделено средств (из бюджета г. Пензы и внебюджетные) – 11,4 млн.рублей, выданы займы 22 участникам программы, приобретено 797 кв. метров общей площади жилья.

2008 год: запланировано средств на реализацию программы – 18,5 млн.рублей.

Категории участников и основные мероприятия программы

Участниками программы могут быть граждане, постоянно проживающие на территории г. Пензы:

- а) признанные в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях;
- б) многодетные семьи, имеющие 3-х и более детей.

Общие положения программы

Настоящая программа предусматривает предоставление займов гражданам для приобретения квартир в рассрочку на первичном и вторичном рынке жилья, а также зачет стоимости имеющихся в собственности граждан квартир в счет оплаты приобретаемой квартиры.

Заем предоставляется на срок не более 15 лет и в размере, не превышающем 1000 тыс. рублей.

Возврат займа осуществляется равными ежемесячными платежами.

Сумма платежей по займу для участников настоящей программы, рассчитывается исходя из 6% годовых сроком до 15 лет.

Сумма и срок займа, размер ежемесячного платежа для участников программы устанавливаются договором, заключаемым МУП "Пензгорстройзаказчик" с гражданином (участником программы).

Порядок предоставления займов в рамках программы

Основными условиями предоставления займа являются:

- оплата первоначального взноса в размере не менее 30% стоимости приобретаемого жилья;
- размер обязательного ежемесячного платежа по займу не должен превышать 35% совокупного месячного дохода покупателей. В случае если гражданин вносит больше 50% собственных средств в счет оплаты стоимости квартиры, ежемесячные платежи могут достигать 50% от совокупного дохода заемщиков;
- заключение договора об ипотеке.

Прием заявлений и формирование списка участников муниципальной ипотечной программы осуществляется в следующем порядке:

Для участия в программе гражданин должен подать в МУ "Управление капитального строительства г. Пензы" заявление.

Для регистрации заявлений граждане представляют следующие документы:

- паспорт, удостоверение личности (военный билет) для военнослужащих;
- справку, подтверждающую признание гражданина в установленном порядке нуждающимся в жилом помещении;
- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество о наличии либо отсутствии жилья на праве собственности из Управления федеральной регистрационной службы по Пензенской области;
- справку о составе семьи и месте жительства (выписку из домовой книги) из компетентной организации.

На основании собранных заявлений формируется база данных, разделенная на четыре группы по типу требуемого жилья.

- 1 группа - требуется однокомнатная квартира;
- 2 группа - требуется двухкомнатная квартира;
- 3 группа - требуется трехкомнатная квартира;
- 4 группа - требуется квартира из четырех и более комнат.

Гражданин имеет право подать только одно заявление по каждой группе.

По окончании срока приема заявлений изменения в заявления вносить запрещается.

Граждане, подавшие заявление, являются участниками муниципальной ипотечной программы, из которых в соответствии с критериями приоритетности формируется список по каждой группе.

Критерии приоритетности следующие:

1 критерий - *социальный*

Преимущественным правом получения займа на приобретение жилья пользуется участник, имеющий более раннюю дату признания в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий. Если в программе участвуют несколько граждан, имеющих одинаковую дату признания в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, приоритет отдается участнику, имеющему меньший размер общей площади, приходящейся на одного члена семьи и имеющему большее количество детей.

2 критерий - *экономический*

При равных условиях по первому критерию приоритет отдается участнику, указавшему в заявлении меньшую сумму займа. Расчет суммы займа ведется с точностью до 10000 руб.

3 критерий - *жилищный*

При равных условиях по первым двум критериям преимуществом пользуется участник, сдающий собственное жилье в зачет оплаты приобретаемого жилья.

Сформированный список в течение 20 календарных дней со дня прекращения приема заявлений представляется МУ «Управление капитального строительства г. Пензы» в администрацию города для утверждения его главой администрации г. Пензы.

МУ " Управление капитального строительства г. Пензы" принимает заявления на участие в программе не реже 2-х раз в год.

Срок действия заявлений составляет 12 месяцев.

Предоставление займа осуществляется в следующем порядке:

Утвержденный список и документы участников программы МУ "Управление капитального строительства г. Пензы" передает в МУП "Пензгорстройзаказчик".

МУП "Пензгорстройзаказчик" в соответствии с утвержденным списком участников предлагает участникам программы варианты жилья, а также рассматривает варианты, подобранные участниками программы.

После получения согласия участника приобрести предлагаемое жилье и в случае, если участник сдает МУП "Пензгорстройзаказчик" собственное жилье в зачет оплаты приобретаемого, то в течение 10 рабочих дней МУП "Пензгорстройзаказчик" и участник совместно или с привлечением независимых экспертов-оценщиков определяют стоимость сдаваемого жилья.

Участник и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение от проживания сдаваемого в зачет собственного жилого помещения в течение 30 дней с момента оформления права собственности на приобретаемое за счет заемных средств жилого помещения.

В течение 10 рабочих дней участник обязан предоставить МУП "Пензгорстройзаказчик" документы, необходимые для заключения предварительного договора и проверки платежеспособности участника и других участников, приобретающих жилье совместно с ним.

МУП "Пензгорстройзаказчик" осуществляет проверку платежеспособности участника, а также проверку представленных справок и документов.

Платежеспособность участника определяется на основании справок с места работы о доходах, размерах удержаний и сведения об обязательствах по кредитным договорам.

При подсчете совокупного месячного дохода семьи участника учитывается доход за вычетом всех обязательных удержаний и платежей, производимых из дохода семьи участника.

После проверки платежеспособности участника и согласования стоимости МУП "Пензгорстройзаказчик" заключает с участником предварительный договор, определяющий цену приобретаемого жилья, размер первоначального денежного взноса, стоимость сдаваемого жилья и другие существенные условия сделки.

После подписания с участником предварительного договора и при условии оплаты участником первоначального денежного взноса МУП "Пензгорстройзаказчик" заключает с продавцом (собственником жилья, продаваемого участнику) договор о приобретении выбранной участником квартиры.

Размер первоначального денежного взноса рассчитывается по следующим формулам:

а) для участника, не сдающего жилье в зачет оплаты приобретаемого

$$Д = Н - З;$$

б) для участника, сдающего жилье в зачет оплаты приобретаемого

$$Д = Н - З - С, \text{ где}$$

Д - размер первоначального денежного взноса;

Н - стоимость приобретаемого жилья;

З - сумма займа;

С - стоимость сдаваемого жилья.

Участник обязан уплатить первоначальный денежный взнос в течение 30 календарных дней с момента заключения с МУП "Пензгорстройзаказчик" предварительного договора.

В случае, если участник и МУП "Пензгорстройзаказчик" не пришли к взаимному соглашению относительно стоимости сдаваемого участником жилья в счет оплаты займа, участник вправе продать свое жилье самостоятельно, при этом участник обязан уплатить первоначальный денежный взнос.

Общий размер ежемесячных платежей по займу, который указывается в основном договоре, рассчитывается по формуле:

$$Р = З + П, \text{ где:}$$

Р - общий размер ежемесячных платежей по займу;

З - сумма займа;

П - размер начисленных процентов по займу. Таблица расчета ежемесячных платежей по займам прилагается.

Сумма займа, указанная участником в заявлении, при заключении предварительного договора может быть уменьшена по желанию участника, а также может быть увеличена, но не более чем на 15%.

Платежи по займу выплачиваются участником, начиная со следующего месяца после подписания основного договора.

Основной договор подписывается в течение 30 дней с момента оплаты первоначального денежного взноса и выполнения иных условий предварительного договора. Основной договор составляется на условиях предварительного договора.

При государственной регистрации прав собственности участника на приобретаемое жилье МУП "Пензгорстройзаказчик" и участник заключают договор об ипотеке (залоге недвижимости), предметом которого является приобретенное участником жилье. Права МУП "Пензгорстройзаказчик" по договору об ипотеке (залоге недвижимости) удостоверяются закладной, зарегистрированной в установленном законом порядке.

Участник и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение приобретенного за счет заемных средств и переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания.

Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

Приобретенное за счет заемных средств жилье должно использоваться участником преимущественно для проживания. Сдача приобретенного жилья в аренду возможна только при согласии МУП "Пензгорстройзаказчик", что специально оговаривается в основном договоре.

При заключении договора об ипотеке залогодатель (участник) обязан за свой счет застраховать объект залога от рисков утраты и повреждения в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Кроме того, участник вправе в соответствии с Федеральным законом N 102-ФЗ от 16.07.1998 "Об ипотеке (залоге недвижимости)" застраховать риск своей ответственности перед МУП "Пензгорстройзаказчик" за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату займа. МУП "Пензгорстройзаказчик" вправе предложить участнику осуществить страхование рисков невозврата займа в связи с потерей трудоспособности или смерти.

В случае неисполнения участником обязательств, закрепленных в основном договоре, МУП "Пензгорстройзаказчик" в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и договором об ипотеке вправе обратиться с иском о взыскании на заложенное имущество.

Участник вправе осуществлять платежи по займу досрочно, при этом осуществляется перерасчет платежей.

**Консультации граждан
и прием документов
производится по адресу:
г. Пенза, ул. Суворова, д. 111а, офис 215**

**Муниципальное учреждение
«Управление капитального
строительства г. Пензы»**

**режим работы:
понедельник – пятница
с 8.30 до 17.30,
перерыв с 12.30 до 13.30.
телефон 68-72-03.**