



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА КИНЕЛЬ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.08.2014 № 24

Об утверждении Положения о порядке заключения договоров купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа с установлением ипотеки на территории городского округа Кинель Самарской области

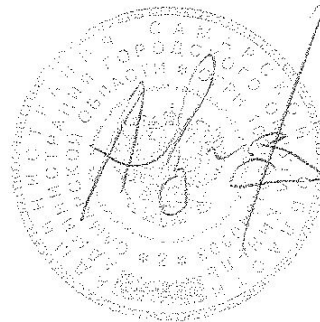
В целях обеспечения уставной деятельности некоммерческой организации Кинельский городской Фонд жилья и ипотеки,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке заключения договоров купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа с установлением ипотеки на территории городского округа Кинель Самарской области (Приложение).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Кинель Самарской области (Фокин В.Н.).

И.о.Главы городского округа



А.Н. Лужнов

Приложение
К постановлению Главы
городского округа Кинель
Самарской области
от _____ 2022 г. № _____

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке заключения договоров купли-продажи жилого помещения
с рассрочкой платежа с установлением ипотеки на территории
городского округа Кинель Самарской области

Настоящее Положение разработано в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения органами местного самоуправления в пределах своих полномочий условий для осуществления гражданами права на жилище.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок продажи гражданам жилого помещения с рассрочкой платежа и установления ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств по договору купли-продажи.

1.2. В соответствии с настоящим Положением осуществляется продажа гражданам, нуждающимся в жилых помещениях или гражданам желающим улучшить жилищные условия (далее - граждане) жилых помещений, находящихся в собственности юридического лица Некоммерческой организации Кинельский городской фонд жилья и ипотеки (далее – Фонд).

1.3. Продажа жилых помещений в соответствии с настоящим Положением осуществляется гражданам Российской Федерации, зарегистрированным по месту жительства на территории городского округа Кинель Самарской области (далее - городской округ).

В исключительных случаях, по ходатайствам органов местного самоуправления городского округа Кинель Самарской области, государственных и муниципальных организаций и предприятий, организаций и учреждений, зарегистрированных на территории городского округа, в целях привлечения в городской округ высококвалифицированных кадров Фонд вправе принять решение о продаже жилых помещений в соответствии с настоящим Положением гражданам, не проживающим на территории городского округа.

Ходатайство о продаже жилого помещения гражданину, не зарегистрированному по месту жительства на территории городского округа, должно содержать обоснование необходимости его привлечения в городской округ, как высококвалифицированного кадра с указанием сферы профессиональной деятельности.

1.4. Фонд формирует жилой фонд:

за счет возводимого жилья и приобретения его на вторичном рынке, осуществляет регистрацию прав собственности для предоставления жилых помещений гражданам с рассрочкой платежа на основании договоров купли-продажи,

для отселения граждан (заёмщиков) в случае неисполнения ими обязательств, обеспеченных залогом – когда приобретение жилых помещений осуществлялось с рассрочкой платежа.

Фонд изучает покупательский спрос, собирает базу данных потенциальных приобретателей жилья.

1.5. Фонд вправе:

осуществлять продажу жилых помещений с рассрочкой платежа;

выступать участником долевого строительства и направлять денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

направлять по договорам купли-продажи денежные средства для приобретения жилых помещений на вторичном рынке недвижимости;

заключать договоры займа денег для приобретения гражданами жилых помещений, приобретенных или построенных за счет средств Фонда.

Для чего Фонд самостоятельно определяет платежеспособность граждан, оформляет договор купли-продажи приобретаемого жилого помещения, обремененного ипотекой, является залогодержателем по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке), отслеживает возврат денежных средств.

1.6. Жилищное кредитование за счет средств Фонда осуществляется при соблюдении основных принципов кредитования: целевого использования ссуды, обеспеченности, срочности, платности, возвратности ипотечных жилищных кредитов (целевых займов), обеспечения защиты прав кредитора, а также заемщика и членов его семьи.

1.7. Понятия, используемые в настоящем Положении:

платежеспособность - способность гражданина своевременно и полностью исполнять денежные обязательства или обязанности по уплате платежей, в соответствии с заключенными договорами, обеспеченная достаточным наличием у него денежных средств;

иные понятия применяются в тех же значениях, в каких они определены в:

- Гражданском кодексе Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;

- Гражданском кодексе Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ;

- Жилищном кодексе Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

- Федеральном законе от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

- Федеральном законе от 30.12.2020 № 489-ФЗ «О молодежной политике в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

прочем законодательстве Российской Федерации.

2. Условия продажи жилья с предоставлением рассрочки платежа

2.1. При принятии решения о продаже гражданам жилых помещений с предоставлением рассрочки платежа Фондом учитывается:

- платежеспособность гражданина;
- отсутствие просроченной задолженности перед Фондом;
- возраст заёмщика на момент заключения договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа. Возраст заёмщика не должен превышать пенсионного возраста: мужчины - 65 лет, женщины - 60 лет.

- регистрация по месту жительства на территории городского округа либо ходатайство органов местного самоуправления городского округа Кинель Самарской области, государственных и муниципальных организаций и предприятий, организаций и учреждений, зарегистрированных на территории городского округа, о продаже гражданину, не зарегистрированному по месту жительства на территории городского округа жилого помещения;

- возможность гражданина произвести первоначальный взнос в размере не менее 20% от стоимости приобретаемого жилого помещения;

- согласие гражданина заключить с Фондом договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке) приобретаемого жилого помещения на срок установления рассрочки платежа;

- согласие гражданина (заемщика), в целях исполнения договора кредита, обеспеченного ипотекой, на заключение следующих договоров:

- договор об открытии текущего счёта для зачисления и погашения кредита – счёта кредитования;

- договор страхования объекта (жилого помещения, оформляемого в залог), на условиях, определяемых выбранной заёмщиком страховой компании из числа соответствующих требованиям Фонда. Выгодоприобретателем по договору страхования объекта является Фонд;

- договор страхования жизни и здоровья заёмщика на условиях, определённых выбранной заёмщиком страховой компании из числа соответствующих требованиям Фонда. Выгодоприобретателем по договору страхования жизни и здоровья заёмщика является Фонд;

- поручительства - в обеспечение денежных обязательств, а также в обеспечение обязательства, которое возникнет в будущем.

2.2. Для признания гражданина платежеспособным необходимо наличие следующих условий:

- время работы на последнем месте работы или занятия предпринимательской деятельностью не менее 12 месяцев;

- подлежащий уплате ежемесячный взнос составляет не более 30% от среднего совокупного дохода семьи, исчисленного в соответствии с установленным порядком (Приложение 1). По заявлению гражданина

размер ежемесячного платежа может быть увеличен до 50% от совокупного семейного дохода.

2.3. В целях реализации настоящего Положения признание гражданина платежеспособным производится Фондом на основании проведенного анализа доходов, уровня жизни, причем с согласия гражданина возможно комиссионное обследование с выходом по месту жительства гражданина.

3. Порядок приема и регистрации заявлений

3.1. Для включения Фондом гражданина в список граждан, нуждающихся в жилых помещениях и граждан желающих улучшить жилищные условия, которые желают приобрести жилые помещения с рассрочкой платежа (далее – Список), гражданин обращается в Фонд с письменным заявлением и предоставляет следующие документы:

- паспорт гражданина (все страницы);
- адресно-справочную информацию в отношении лиц, зарегистрированных по месту пребывания или по месту жительства в одном с ним жилом помещении (выписку из домовой книги или справку о составе семьи, другое);
- справки с места работы гражданина о доходах и размерах производимых удержаний за истекший год и текущий год (по форме 2-НДФЛ) и (или) декларацию о доходах за текущий и предыдущий годы,
- копию трудовой книжки и (или) сведения о трудовой деятельности или выписка из лицевого счета застрахованного лица, выданная территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации,
- страховое свидетельство государственного пенсионного страхования;
- свидетельство о рождении детей;
- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) и всех совершеннолетних членов семьи, на заключение договора на приобретение жилого помещения или документ, подтверждающий отсутствие супруга (супруги) (копия свидетельства о расторжении брака, свидетельства о смерти и другое) в случае, если он (она) не являются собственниками приобретаемого жилого помещения;
- заявление-анкету (Приложение 2);
- согласие на обработку персональных данных;
- ходатайство органов местного самоуправления городского округа Кинель Самарской области, государственных и муниципальных организаций и предприятий, организаций и учреждений зарегистрированных на территории городского округа о продаже жилого помещения гражданину, не зарегистрированному по месту жительства на территории городского округа (для граждан не зарегистрированных по месту жительства на территории городского округа);

Расходы, связанные с оформлением документов, необходимых для включения гражданина в Список и заключения договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа, возлагаются на гражданина.

Справка с места работы о доходах и размерах производимых удержаний за истекший год и текущий год (по форме 2-НДФЛ) предоставляется за подписями руководителя и главного бухгалтера организации, скрепленными печатью организации (при наличии печати).

3.2. Срок рассмотрения заявления и принятия по нему решения не должен превышать тридцати календарных дней с момента представления всех необходимых документов.

3.3. Заявление регистрируется в журнале учета заявлений. На заявление проставляется дата регистрации и регистрационный номер.

3.4. Работниками Фонда производится проверка представленных документов и сведений, указанных в документах, определяются платежеспособность, а также максимально возможный размер рассрочки платежа.

3.5. Платежеспособность заявителя определяется с учётом условий пункта 2.2. настоящего Положения и на основании справок с места работы о доходах и размерах удержаний по форме 2-НДФЛ или декларации о доходах за текущий и предыдущий годы, заверенных межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы России по Самарской области.

4. Порядок рассмотрения заявок, формирование списков желающих приобрести жилое помещение

4.1 Фонд ежегодно формирует Список.

Приём заявлений граждан осуществляется в течении года.

По завершении формирования Списка, определяются граждане, которым будет предоставлено право приобретения жилого помещения с рассрочкой платежа в текущем году.

4.2. Преимущественным правом приобретения жилого помещения с рассрочкой платежа пользуются:

- работники государственных, муниципальных унитарных предприятий, государственных, муниципальных учреждений, органов местного самоуправления, граждане, состоящие на учёте в администрации городского округа Кинель Самарской области в качестве нуждающихся в жилых помещениях, и граждане, не использовавшие право на льготное жилищное кредитование или финансирование жилищного строительства за счет бюджетных средств;

- граждане, проживающие в жилых помещениях непригодных для проживания, в многоквартирных домах признанных аварийными и подлежащим сносу, и не использовавшие субсидию, дотацию и кредит из областного либо городского бюджета и не участвующих в других жилищных программах;

- граждане, проживающие в коммунальных квартирах и в жилых помещениях специализированного жилищного фонда не менее трех лет;

- граждане, проживающие в жилом помещении с типовыми потребительскими качествами, общая площадь которого меньше установленной нормы в расчете на каждого человека;

- молодые семьи.

4.3. Жилое помещение с рассрочкой платежа предоставляется при условии возможности гражданина и его поручителей выполнить взятые на себя обязательства в сроки, определенные договором купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа и установлением ипотеки на предназначенные для постоянного проживания индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, принадлежащие на праве собственности гражданам.

5. Порядок распределения имеющегося жилья между претендентами

5.1. После утверждения Списка гражданам в порядке очередности по списку, исходя от даты подачи заявления о его предоставлении, предлагаются все имеющиеся на данный момент у Фонда варианты. В случае отказа гражданина от всех предложенных вариантов ему по мере появления новых предлагаются другие, по возможности с учетом пожеланий (район, этажность, планировка, степень благоустройства и прочее).

5.2. О каждом принятом решении гражданина Фондом делается отметка в поданном им заявлении на приобретение жилья.

5.3. В случае отказа гражданина от всех предложенных вариантов, он исключается из Списка, что не препятствует повторной подаче им заявления.

5.4. При согласии гражданина на один из предложенных ему вариантов приобретения жилого помещения на условиях, установленных настоящим Положением, он письменно сообщает Фонду о своем решении и в срок, устанавливаемый Фондом, предоставляет пакет документов, необходимых для совершения сделки.

6. Условия предоставления рассрочки платежа

6.1. Фонд по выбору гражданина устанавливает ему рассрочку платежа по оплате разницы между первоначальным взносом и стоимостью приобретаемого жилого помещения на срок от одного года до пятнадцати лет.

6.2. При приобретении жилого помещения в долевую собственность все участники долевой собственности несут солидарную ответственность по обязательствам перед Фондом.

6.3. За предоставленную рассрочку платежа гражданин уплачивает Фонду проценты.

6.4. Величина процентной ставки, а также порядок возврата основной суммы и уплаты процентов по договор об ипотеке определяется настоящим Положением в зависимости от категории получателей рассрочки платежа:

а) для граждан, являющихся работниками государственных, муниципальных учреждений, органов местного самоуправления рассрочка (ипотека) предоставляется под 5 процентов на срок не более 15 лет.

б) работникам государственных и муниципальных унитарных предприятий городского округа рассрочка (ипотека) предоставляется под 10 процентов на срок не более 15 лет.

в) работникам иных форм собственности, расположенных в границах городского округа рассрочка (ипотека) предоставляется под 15 процентов на срок не более 15 лет.

6.5. При смене работы гражданин обязан в течение 30 календарных дней уведомить Фонд. В случае перемены места работы процентная ставка по рассрочке (ипотеке) изменяется в зависимости от формы собственности работодателя со дня перехода гражданина на новое место работы, с последующим заключением дополнительного соглашения на оставшийся срок погашения рассрочки платежа (ипотеки). Если гражданин не работает, процентная ставка не меняется до момента трудоустройства.

6.6. Кредит погашается ежемесячными аннуитетными платежами. Заёмщик ежемесячно в платёжную дату (соответствует дате фактического предоставления кредита), начиная с месяца, следующего за месяцем получения кредита (при отсутствии в календарном месяце платёжной даты – в последний календарный день месяца) перечисляет на расчётный счёт Фонда денежные средства в размере необходимом для погашения задолженности по кредитному договору.

6.7. Гражданин вправе досрочно погасить основную сумму долга по договору об ипотеке. При досрочном погашении основного долга проценты в установленном порядке уплачиваются только за те месяца, за которые погашен основной долг.

6.8. Фонд вправе обратиться взыскание на заложенное имущество при систематическом, то есть более трех раз в течение 12 месяцев, нарушении сроков внесения платежей, а также при просрочке очередного платежа на срок более 60 дней.

6.9. Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.10. За каждый день просрочки, включая дату погашения просроченной задолженности, гражданин уплачивает пеню в размере 0,5% от просроченной суммы, включая основной долг и проценты. Пени уплачиваются в том же порядке, что и ежемесячный платеж.

6.11. До полной выплаты стоимости приобретенного жилого помещения (исполнения своих обязательств в части оплаты) гражданин не вправе распоряжаться им.

6.12. В случае смерти гражданина до полной выплаты им стоимости приобретенного жилого помещения, его обязательства переходят к наследникам в соответствии с законодательством Российской Федерации на тех же условиях, какие существовали на момент смерти гражданина. В случае отсутствия наследников, неприятия ими наследства, недостаточности стоимости наследуемого имущества, для полного исполнения обязательств Фонд получает удовлетворение за счет средств поручителя.

6.12. Процентная ставка за пользование рассрочкой платежа может быть пересмотрена Фондом при изменении ставки рефинансирования

Центральным банком Российской Федерации (далее – ЦБ РФ) более чем на 5% годовых включительно от исходной ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент заключения договора об ипотеки.

7. Порядок реализации жилья, установление ипотеки, расчеты по договорам

7.1. При согласии Фонда, гражданин может передать Фонду принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение. Передача осуществляется по свободной рыночной цене, которая устанавливается независимым оценщиком. Передача осуществляется путем купли-продажи, либо мены. При мене применяются правила, установленные настоящим Положением для продажи жилого помещения.

7.2. При несогласии гражданина с произведенной оценкой, Фонд предоставляет гражданину не более 1 месяца для самостоятельной продажи жилья с сохранением за ним права на приобретение выбранного им жилого помещения. Если в течение 1 месяца гражданин не даёт согласие приобрести у Фонда выбранное им жилое помещение, он исключается из Списка, закрепленное за ним жилое помещение распределяется в общем порядке.

7.3. Фонд приобретает у гражданина жилье при наличии следующих условий:

- жилое помещение находится на территории городского округа;
- жилое помещение соответствует требованиям, которым должно отвечать жилое помещение;
- жилое помещение свободно от прав третьих лиц.

7.4. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Право собственности на жилое помещение, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на жилое помещение, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

7.5. Условия, порядок заключения и исполнения договоров, ответственность за нарушение обязательств по договору определяются законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

7.6. Условия об ипотеке приобретенного гражданином жилого помещения включаются в договор купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа.

7.7. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству по решению Фонда могут быть удостоверены закладной. Обращение закладной, порядок ее погашения определяются законодательством Российской Федерации.

7.8. Залогодатель не вправе без согласия залогодержателя осуществлять последующую ипотеку заложенного в соответствии с настоящим Положением жилого помещения.

7.9. Расходы по нотариальному удостоверению и регистрации договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа и установление ипотеки несет гражданин. Расходы по государственной регистрации договора купли-продажи жилья у гражданина несет Фонд.

8. Перечень документов, предоставляемых гражданином для заключения договоров

8.1. Для заключения договора купли-продажи жилья с рассрочкой платежа и ипотеки гражданином предоставляются следующие документы:

- адресно-справочную информацию в отношении лиц, зарегистрированных по месту пребывания или по месту жительства в одном с ним жилом помещении (выписку из домовой книги или справку о составе семьи, другое);
- справки и документы, подтверждающие занятость гражданина и членов его семьи и их доход за последние 12 месяцев (в случае работы на последнем месте или ведения предпринимательской деятельности менее 12 месяцев - за весь период работы или занятия предпринимательской деятельностью с указанием всех производимых удержаний) справки с места работы о размере заработной платы, справки из Управления социальной защиты и иных органов, осуществляющих пенсионное обеспечение, о размере пенсий, пособий и компенсаций, декларацию о доходах для лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, справки из средних, средних специальных и высших учебных заведений с указанием размеров стипендий, копии и оригиналы свидетельства о рождении для находящихся в дошкольных учреждениях, справки из центра занятости с указанием размеров пособия по безработице для безработных и стоящих на учете граждан, копии и оригиналы трудовых книжек для безработных, не стоящих на учете.
- копи паспорта, военного билета заемщика, поручителя;
- документы, подтверждающие семейное положение заемщика (свидетельство о браке, рождении детей, разводе, смерти);
- заверенная копия трудового договора и справка с места дополнительной работы заемщика (при внешнем совместительстве).

8.2. В случае продажи Фонду гражданином своего жилья им предоставляются документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав:

- документ на основании, которого возникло право собственности на жилое помещение (договор о передаче жилого помещения в собственность граждан, решение суда, договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство о праве на наследство и другое).

- нотариально удостоверенное согласие на продажу жилья всех совершеннолетних членов семьи;

- справка о рыночной стоимости, принадлежащего гражданину на праве собственности жилья, выданная независимым оценщиком, указанным Фондом;

- справка из налогового органа об отсутствии задолженности по налогу на имущество на продаваемое жилое помещение;

- справки от отсутствия задолженности по оплате: платы за содержание жилого помещения, взноса на капитальный ремонт, платы за коммунальные услуги;

- разрешение органа опеки и попечительства на продажу жилья в том случае, если в семье имеются несовершеннолетние или недееспособные граждане;

- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель).

8.3. В случае необходимости Фонд вправе затребовать нотариально заверенное согласие гражданина и всех совершеннолетних членов его семьи на освобождение приобретенного жилья в случае обращения на него взыскания, а также любые иные документы, требующиеся для оформления сделок;

8.4. Все документы, указанные в п. п. 8.1.-8.3. Настоящего Положения оформляются гражданином самостоятельно и за его счет.

9. Заключение договоров о страховании и поручительстве

9.1. Для более полной защиты имущественных интересов Фонда граждан за свой счет заключает договоры страхования со страховой компанией, указанной Фондом (или договор поручительства).

9.2. Страхованию подлежат следующие объекты:

- заложенное жилье;

- предпринимательский риск (риск непогашения задолженности, на которую установлена рассрочка).

9.3. Фонд вправе потребовать от гражданина страхования и иных объектов.

9.4. Страхование осуществляется в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и правилами, применяемыми страховыми компаниями.

9.5. Условие о страховании вносится в договор купли-продажи жилья. Договор страхования должен быть заключен в течение 5 дней со дня государственной регистрации договора купли-продажи жилья, если страхованию подлежит жизнь и здоровье залогодателя и в течение 5-ти дней со дня регистрации договора об ипотеке, если страхованию подлежат заложенное имущество или предпринимательский риск.

9.6. Отказ гражданина от заключения договора страхования в установленные сроки влечет за собой расторжение договора купли-продажи жилья с рассрочкой платежа и договора об ипотеке в судебном порядке.

9.7. Фонд имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя.

9.8. Договор поручительства заключается между Фондом и поручителем до подписания договора купли-продажи жилья с рассрочкой платежа в отношении одного или каждого сособственника приобретаемого жилья. Кандидатура поручителя утверждается Фондом по предоставлению гражданина. По требованию Фонда может быть заключено несколько договоров поручительства в отношении одного или каждого сособственника.

9.9. Количество поручителей по каждому договору определяется Фондом в каждом конкретном случае, исходя из сроков, на которую предоставлена рассрочка, совокупного семейного дохода, платежеспособности поручителя.

9.10. В качестве поручителя могут выступать как физические, так и юридические лица. Обязанность подбора поручителя лежит на гражданине. Фонд даёт согласие на привлечение, указанного гражданином лица в качестве поручителя, исходя из степени его платежеспособности. Документы, подтверждающие платежеспособность поручителя предоставляются поручителем.

9.11. Платежеспособность поручителя - физического лица, определяется на основании справок с места работы о доходах и удержаниях по форме 2-НДФЛ за весь истекший и текущий годы для работающих по трудовому договору и декларации о доходах за последние 12 месяцев для индивидуальных предпринимателей, заверенных территориальным органом Федеральной налоговой службы России.

9.12. Платежеспособность поручителя - юридического лица определяется на основании анализа данных, отраженных в бухгалтерском балансе за последний отчетный период, справке о состоянии расчетных счетов, и справке из территориального органа Федеральной налоговой службы России и внебюджетных Фондов об отсутствии задолженности.

9.13. Обязательным условием договора поручительства является право Фонда при ненадлежащем исполнении гражданином обязательств по договору купли-продажи по своему усмотрению использовать поручительство как средство обеспечения обязательств без предварительного обращения взыскания на заложенное имущество.

10. Заключительные положения

10.1. Все вопросы, неурегулированные настоящим Положением, в том числе вопросы, связанные с обеспечением сохранности заложенного жилья, его отчуждением, обращением взыскания и прочее регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящее Положение вступают в силу с момента его утверждения.

**Порядок исчисления совокупного дохода семьи для заключения
договора купли-продажи квартир с рассрочкой платежа с
установлением ипотеки**

1. Совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина для заключения договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа определяется за предыдущие месяцу подачи заявления 12 календарных месяцев.

2. При исчислении совокупного дохода семьи гражданина независимо от раздельного или совместного проживания учитываются доходы граждан, являющихся по отношению к нему или членам его семьи:

- а) супругом (супругой);
- б) родителями или усыновителями несовершеннолетних детей;
- в) несовершеннолетними детьми, в том числе усыновленными.

3. При расчете совокупного дохода семьи или одиноко проживающего гражданина в целях заключения договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой учитываются все виды доходов, полученные каждым членом семьи или одиноко проживающим гражданином в денежной форме, в том числе:

а) все предусмотренные системой оплаты труда выплаты, учитываемые при расчете среднего заработка в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы»;

б) средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных трудовым законодательством;

в) компенсация, выплачиваемая государственным органом или общественным объединением за время исполнения государственных или общественных обязанностей;

г) выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, компенсация при выходе в отставку, заработная плата, сохраняемая на период трудоустройства при увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников;

д) социальные выплаты из бюджетов всех уровней, государственных внебюджетных фондов и других источников, к которым относятся:

пенсии, компенсационные выплаты (кроме компенсационных выплат неработающим трудоспособным лицам, осуществляющим уход за нетрудоспособными гражданами) и дополнительное ежемесячное материальное обеспечение пенсионеров;

ежемесячное пожизненное содержание судей, вышедших в отставку;

пособие по временной нетрудоспособности, пособие по беременности и родам, а также ежемесячное пособие женщине, вставшей на учет в медицинской организации в ранние сроки беременности;

ежемесячное пособие на ребенка;

ежемесячное пособие на период отпуска по уходу за ребенком до достижения им возраста 1,5 лет и ежемесячные компенсационные выплаты гражданам, состоящим в трудовых отношениях на условиях трудового договора и находящимся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им 3-летнего возраста;

надбавки и доплаты ко всем видам выплат, указанных в настоящем подпункте, и иные социальные выплаты, установленные органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями;

е) доходы от имущества, принадлежащего на праве собственности семье (отдельным ее членам) или одиноко проживающему гражданину, к которым относятся:

доходы от реализации и сдачи в аренду (наем) недвижимого имущества (земельных участков, домов, квартир, дач, гаражей), транспортных и иных механических средств, средств переработки и хранения продуктов;

доходы от реализации плодов и продукции личного подсобного хозяйства (многолетних насаждений, огородной продукции, продукционных и демонстрационных животных, птицы, пушных зверей, пчел, рыбы);

ж) другие доходы семьи или одиноко проживающего гражданина, в которые включаются:

оплата работ по договорам, заключаемым в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

материальная помощь, оказываемая работодателями своим работникам;

авторские вознаграждения, получаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации об авторском праве и смежных правах, в том числе по авторским договорам наследования;

доходы от занятий предпринимательской деятельностью, включая доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, в том числе хозяйства без образования юридического лица;

алименты, получаемые членами семьи;

проценты по банковским вкладам;

наследуемые и подаренные денежные средства.

4. В доходе семьи или одиноко проживающего гражданина не учитываются:

государственная социальная помощь, оказываемая в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной социальной помощи в виде денежных выплат и натуральной помощи;

единовременные страховые выплаты, производимые в возмещение ущерба, причиненного жизни и здоровью человека, его личному

имуществу и имуществу, находящемуся в общей собственности членов его семьи, а также ежемесячные суммы, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением учреждения государственной службы медико-социальной экспертизы.

из дохода семьи или одиноко проживающего гражданина исключается сумма уплаченных алиментов.

5. Если граждане не имеют возможности подтвердить документально какие-либо виды доходов, за исключением доходов от трудовой и индивидуальной предпринимательской деятельности, они могут самостоятельно их декларировать в заявлении.

6. Среднемесячный доход каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина определяется путем деления суммы его доходов, полученных в течение расчетного периода, на количество месяцев этого расчетного периода, в течение которых он имел данные доходы.

7. Среднемесячный совокупный доход семьи в расчетном периоде равен сумме среднемесячных доходов всех членов семьи.

8. Среднедушевой доход семьи в расчетном периоде исчисляется путем деления среднемесячного совокупного дохода семьи на количество членов семьи.

Приложение 2
к Положению о порядке заключения
договоров купли-продажи жилого
помещения с рассрочкой платежа с
установлением ипотеки на территории
городского округа Кинель
Самарской области

_____ от _____
Ф.И.О. и подпись лица, принявшего заявление (Ф.И.О. заявителя)

_____ Адрес: _____
М.П. Дата

_____ Тел.: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу включить меня (мою семью) в список граждан, нуждающихся в жилых помещениях и граждан желающих улучшить жилищные условия, которые желают приобрести жилые помещения с рассрочкой платежа.

1. Покупатели:

Фамилия, имя, отчество граждан, включая заявителя, степень родства	Место регистрации (прописки)	Размер общей площади жилья	Кол-во зарегистрированных, чел.	Размер общей площади на чел.
1.				
2.				
3.				
...				

2. Тип жилого помещения, которое намерен приобрести:

- 1-комнатная квартира
- 2-комнатная квартира
- 3-комнатная квартира

3. В качестве первоначального взноса обязуюсь (емся) уплатить не менее _____% от стоимости приобретаемого жилья до заключения договора на приобретение жилья.

4. Для приобретения жилья прошу предоставить рассрочку на сумму _____ руб. сроком на _____ лет. Оставшуюся сумму обязуюсь оплатить единовременно денежными средствами и/или за счет продажи собственного жилья.

5. Совокупный семейный доход покупателей (для пенсионеров с учетом пенсии).

Фамилия, имя, отчество граждан, включая заявителя	Месячный доход, руб.	Доход за год, руб.
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
Итого «семейный» доход, руб.	совокупный месячный	
Итого совокупный доход за год, руб.		

6. Собственное жилье

- не продаю в счет оплаты за приобретаемое
- продаю в счет оплаты за приобретаемое

Характеристика продаваемого жилья:

7. Место нахождения (адрес) _____

8. Тип жилья:

Комната		Панельный		Прочее	
Квартира		Кирпичный			
Частный дом		Деревянный			

9. Количество комнат в изолированной квартире (частном доме): _____

10. Этаж: квартиры _____, этажность дома _____

11. Площадь жилья, кв.: общая _____, жилая _____

12. Наличие балкона (лоджии) _____

13. Дополнительные сведения _____

14. В очереди на улучшение жилищных условий не состою

состою с _____
(Дата и место регистрации заявителя на улучшение жилищных условий)

Факт включения заявителя в очередь на улучшение жилищных условий подтверждаю _____
(Подпись работника жилищного отдела Администрации)

Подпись заявителя _____