

Известия

№14 (17) Август 2000 г.

ГОРСОВЕТА

Издание Снежинского городского Совета депутатов



ИПОТЕКА

ПОЛНЫЙ ТЕКСТ ГОРОДСКОЙ ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЗАТО Г. СНЕЖИНСК ПУБЛИКУЕТСЯ НА СТР. 2-4



ДЕНЬ ЗНАНИЙ

Среди разнообразных показателей жизни и развития нашего Снежинска не затеряется эта важная цифра: первоклассников по сравнению с прошлым годом стало больше на 43 человека – на целый класс с лишним!

Каждому из 489 нынешних первоклассников лично, а также их родителям мы желаем счастливой, радостной и успешной школьной жизни.

Самые добрые наши пожелания – всем школьникам, всем родителям, а также бабушкам и дедушкам, всем, кто в семейном кругу решает задачи по учебной программе и по воспитанию полноценной личности.

Слова нашей искренней благодарности – вам, учителя, за подвижниче-

ский труд, за ваш огромный вклад в будущее Снежинска и России.

Депутаты Горсовета и комиссия по социальным вопросам в частности будут и впредь считать приоритетными именно задачи, связанные с проблемами детей и семьи, совершенствования системы образования и детского здравоохранения.

Еще раз с праздником, дорогие снежинцы! С Первым сентября!

*Главный редактор
"Известий Горсовета",
заместитель
председателя СГСД,
О. П. Карпов*

Уважаемые взрослые и дорогие дети!
От имени всех депутатов городского Совета поздравляю вас с Днем знаний!



СОБЫТИЯ, ФАКТЫ

24 августа состоялся прием ветеранов войны – участников Орловско-Курской битвы, посвященный 57-й годовщине её победного завершения советскими войсками.

Участники приема минутой молчания почтили память павших в сражении и память экипажа подводной лодки «Курск», погибшего в студеных водах Баренцева моря.

Ветераны Орловско-Курской битвы поддержали инициативу жителей города об оказании материальной помощи родственникам погибшего экипажа. Они поручили президиуму городского совета ветеранов обратиться к ветеранам войны, ветеранам Вооруженных Сил, матросам и старшинам, мичманам и офицерам, проходившим службу на флоте, с просьбой о посильном пожертвовании для моральной и материальной поддержки родным погибшего экипажа «Курска».

Пожертвования принимаются по ведомости в городском совете ветеранов ежедневно, кроме субботы и воскресенья с 10 до 17 часов по адресу: ул. Ленина, д. 15, т. 2-25-05.

Городской совет ветеранов

Первому заместителю губернатора Челябинской области А. Н. Косилову.

Уважаемый Андрей Николаевич!

Мы знаем, что в последнем походе крейсера «Курск» были и наши земляки-южноуральцы. Второй раз после трагедии в Аргуне Южный Урал потерял своих сыновей. Очень больно и горько. Выражаю искренние соболезнования всем близким подводников.

Администрация нашей области сделала и делает все возможное для их родных. Со своей стороны Снежинск тоже хотел бы предложить свою помощь. На территории нашего города расположен лечебно-профилактический санаторий «Березки». На его базе мы предлагаем родственникам погибших моряков пройти курс лечения и психологической реабилитации. Детей подводников мы приглашаем в летний период отдохнуть в нашем пригородном лечебно-оздоровительном лагере «Орленок».

Все, что в наших силах, мы готовы сделать и оказать любую посильную помощь семьям погибших.

С уважением, А. В. Оплачук

ДЕПУТАТЫ ВЕДУТ ПРИЕМ ИЗБИРАТЕЛЕЙ

В сентябре 2000 г.

5.09.2000 – **Топорщикова А. В.** Округ №4. Ул. Васильева, д. 3, 5, 7/14; ул. Дзержинского, д. 18/1, 20; ул. Ленина, д. 15, 16, 17, 19, 21, 23, 30; ул. Свердловла, д. 10/25, 12/32, 16, 20; корпуса городской больницы.

12.09.2000 – **Куропатенко В. Ф.** Округ №10. Ул. Победы, д. 11, 13, 21/58, 23/41; ул. Ленина, д. 39, 46, 52, 56.

19.09.2000 – **Кривенко Ф. И.** Округ №18. Ул. Ломинского, д. 7, 9, 11, 13; ул. Забабахина, д. 1 (общезитие ПЛ-120), 3, 4.

26.09.2000 – **Негодяев В. П.** Округ №16. Ул. Щелкина, д. 15, 17/44, 19; ул. Новая, д. 36, 42.

Уважаемые избиратели! Депутаты ведут прием избирателей (независимо от места их проживания) в назначенные дни в Совете, к. №3 (первый этаж), с 16 до 18 часов.



Утверждена постановлением
Снежинского Городского
Совета депутатов
от 24.07.2000 № 128.

ГОРОДСКАЯ ПРОГРАММА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЗАТО Г. СНЕЖИНСК

1. Общие положения
Формирование системы ипотечного жилищного кредитования в настоящее время является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. Постановлением Правительства РФ "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" от 11.01.2000 г. была одобрена "Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ", в развитие которой органами местного самоуправления рекомендовано разрабатывать региональные программы ипотечного жилищного кредитования.

Городская "Программа развития системы ипотечного жилищного кредитования в ЗАТО г. Снежинск" (далее по тексту – Программа) разработана Комитетом по жилищной политике администрации г. Снежинска (далее по тексту – Комитет) на основании и в развитие "Концепции развития системы ипотечного кредитования в ЗАТО г. Снежинск", одобренной Постановлением Главы администрации г. Снежинска от 07.04.2000 № 321.

При разработке Программы были использованы:

Гражданский кодекс РФ, часть первая, от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, Гражданский кодекс РФ, часть вторая, от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ, Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, Федеральный закон "О рынке ценных бумаг" от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ, Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г., Закон РФ "О залоге" от 29.05.1992 г. № 2872-1, Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.1992 г. № 4218-1, Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 г. № 1541-1, Жилищный Кодекс РСФСР от 24.06.1983 г., Гражданский процессуальный кодекс РСФСР от 11.06.1964 г.

Основные понятия, используемые в настоящей Программе:

Ипотечный жилищный кредит – это долгосрочный кредит, предоставляемый гражданам для приобретения жилого помещения.

Заемщик – гражданин, постоянно проживающий в городе Снежинске (зарегистрированный по месту жительства), отнесенный к одной из категорий, определяемой разделом 5 Программы, и заключивший кредитный договор с банком – участником настоящей Программы на приобретение жилого помещения.

Кредитор – банк или иная кредитная организация, имеющая соответствующую лицензию, расположенные в городе Снежинске, располагающие денежными ресурсами для участия в Программе и готовые участвовать на условиях, предусмотренных настоящей Программой.

Андеррайтинг кредита – проведение оценки вероятности погашения кредита потенциальным заемщиком. Процедура андеррайтинга осуществляется банками или иными кредитными организациями и включает комплекс мероприятий, направленных на изучение платежеспособного спроса заемщика, его кредитной истории и др.

Договор ипотеки (залога) жилого помещения – договор о залоге приобретаемого жилого помещения по договору купли-продажи в обеспечение обязательств по кредитному договору. Сущность договора ипотеки (залога) жилого помещения заключается в том, что кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником (залогодателем) этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного последним жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральными законами.

Залогодатель – гражданин, передавший приобретенное жилое помещение в залог, является должником, т. е. он несет юридические обязанности.

Залогодержатель – кредитор, т. е. ему принадлежит право требования. Первоначальным залогодержателем в рамках настоящей Программы является банк или иная кредитная организация.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой (залогом) имущества, указанного в договоре об ипотеке (залоге) жилого помещения, без предоставления других доказательств существования этого обязательства. Обязанными по закладной лицами являются должник (заемщик) по обеспеченному ипотекой (залогом) обязательству и залогодатель.

Первичный рынок ипотечных жилищных кредитов – рынок, на котором банки и иные кредитные организации выдают гражданам – участникам настоящей Программы ипотечные жилищные кредиты и обслуживают их.

Вторичный рынок ипотечных жилищных кредитов – рынок, на котором продаются и покупаются уже выданные ипотечные жилищные кредиты. При создании вторичного рынка в числе важнейших стоит задача обеспечения защиты прав не только должника и кредитора в кредитном договоре и договоре залога, но и вторичных инвесторов, т. е. лиц, приобретающих закладные на вторичном рынке.

По каждому жилому помещению (квартире) МУП "Бюро технической инвентаризации" производится подсчет следующих площадей: жилая площадь квартиры, площадь квартиры, общая площадь квартиры.

Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат, площадью помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Общие правила, предусмотренные Программой, могут уточняться или дополняться в зависимости от изменений и дополнений в законодательстве, имеющих средств местного бюджета, состояния городского рынка жилья, количества граждан, желающих участвовать в Программе, и других факторов, связанных с рынком ипотечных жилищных кредитов.

Информация о финансировании, о требованиях к участникам Програм-

мы, об основных стандартах и требованиях к ипотечным жилищным кредитам, о порядке оформления и предоставления кредитов для покупки жилого помещения, о порядке предоставления безвозмездных субсидий участникам Программы своевременно доводится Комитетом до горожан.

2. Содержание проблемы и необходимость ее решения программными методами

Достигнутые к настоящему времени темпы строительства жилья в ЗАТО г. Снежинск невысоки ввиду недостаточности для этой цели ресурсов городского бюджета. Является очевидной необходимостью привлечения внебюджетных ресурсов, в том числе развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

Начиная с 1997 года, нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, состоящим на учете по месту жительства, предоставляются безвозмездные субсидии за счет средств городского бюджета. К настоящему времени 340 семей уже получили жилищные условия за счет безвозмездных субсидий. К концу 2000 года планируется предоставить безвозмездные субсидии в рамках городской программы "Субсидии на строительство или приобретение жилых помещений из бюджета города Снежинска" еще 220 семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий. К сожалению, не все граждане, получившие безвозмездную субсидию, имеют возможность направить ее на приобретение или строительство нового жилья из-за отсутствия достаточного количества жилых помещений в новостройках. По состоянию на 01.04.2000 г. на учете по месту жительства состоит 4437 семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые могут стать участниками настоящей Программы.

Кроме того, в городе практически не решается проблема улучшения жилищных условий граждан, проживающих в квартирах жилой площадью чуть более 8 кв. м. (на одного человека), т. к. по действующему жилищному законодательству они не являются нуждающимися (например, если семья из 4-х человек проживает в 2-комнатной квартире жилой площадью 33 кв. м).

Отдельные категории граждан, имеющие право на дополнительную жилую площадь (научные работники, лица, страдающие некоторыми болезнями, заслуженные деятели науки, искусства и техники и др.), не могут улучшить жилищные условия, т. к. по действующему законодательству, имеющийся льготой могут воспользоваться только, как правило, граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Требуется решения вопрос об оказании финансовой помощи индивидуальным застройщикам и, в первую очередь, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Создание надежной системы ипотечного жилищного кредитования в городе Снежинске позволит:

- увеличить платежеспособный спрос горожан и сделать приобретение жилья доступным для большей части жителей города, получающих доходы;
- улучшить жилищные условия значительной части населения нашего города;
- активизировать рынок жилья в городе;
- привлечь в жилищное строительство сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы,

что позволит обеспечить увеличение объемов жилищного строительства в городе.

Деятельность субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов, в первую очередь граждан-заемщиков и банков-кредиторов, особенно в период формирования и становления системы ипотечного жилищного кредитования, без специальных мер поддержки муниципалитета практически невозможна.

Настоящая Программа определяет основные направления ипотечного жилищного кредитования, устанавливает кредитно-финансовый механизм ипотечного кредитования, гарантии социальной защиты со стороны органов местного самоуправления гражданам – участникам Программы, формирует общие правила для участников Программы – субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов.

3. Основные цели и сроки реализации Программы

Основными целями Программы являются улучшение жилищных условий жителей г. Снежинска, увеличение объемов жилищного строительства в городе, развитие рынка ипотечных жилищных кредитов, доступных для граждан-заемщиков, и создание системы ипотечного жилищного кредитования.

Для достижения намеченных целей в рамках настоящей Программы предусматривается:

- а) создание благоприятных условий развития системы ипотечного жилищного кредитования, а также формирования первичного и вторичного рынков ипотечных жилищных кредитов;
- б) проведение постоянной работы по совершенствованию общих правил для участников Программы – субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов и оперативное принятие соответствующих нормативных актов;
- в) привлечение дополнительных финансовых ресурсов в сферу жилищного строительства и рынка ипотечных кредитов за счет привлеченных средств и внебюджетных средств, средств банков и граждан, страховых компаний, а также других организаций;
- г) использование средств местного бюджета для предоставления гражданам безвозмездных субсидий, предусмотренных настоящей Программой;
- д) формирование специализированного муниципального фонда временного проживания;
- е) возможность использования средств местного бюджета для выкупа у банков закладных, оформляемых в обеспечение кредитов;
- ж) создание иных механизмов социальной поддержки граждан.

Программа является постоянно действующей и реализуется по мере поступления финансирования из местного бюджета и финансовых возможностей банков и других кредитных организаций, расположенных на территории города Снежинска.

4. Субъекты городского рынка ипотечных жилищных кредитов и их основные функции

В качестве субъектов – потенциальных участников городского рынка ипотечных жилищных кредитов в рамках настоящей Программы являются граждане-заемщики (покупатели жилого помещения), кредиторы (банки, ипотечные кредитные организации), продавцы (юридические или физические лица, продающие жилье помещения, находящиеся в их собственности), городской внебюджетный Фонд поддержки и развития жилищного строительства в ЗАТО г. Снежинск и в от-

дельных случаях – Комитет по жилищной политике администрации г. Снежинска.

Органами местного самоуправления (Снежинский городской Совет депутатов, администрация города Снежинска) предусматривается социальная поддержка граждан – участников Программы, предусматриваются средства на поддержку развития ипотечного жилищного кредитования, создаются благоприятные условия для развития системы ипотечного жилищного кредитования в городе, создаются общие правила для участников Программы – субъектов рынка ипотечных жилищных кредитов и принимаются соответствующие нормативные акты.

Комитет по жилищной политике администрации г. Снежинска (Комитет) – орган управления администрации, осуществляющий организационную и координационную деятельность между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов, предоставляет гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездные субсидии на строительство или приобретение жилья, а также безвозмездные субсидии заемщикам – участникам Программы на погашение доли платежей по процентам. На Комитет могут быть возложены и иные функции для реализации целей настоящей Программы.

Заемщиками в рамках настоящей Программы становятся только граждане, постоянно проживающие в г. Снежинске и отнесенные к одной из категорий, определяемой разделом 5 Программы, после заключения кредитного договора, как правило, с банком – участником настоящей Программы, на приобретение или индивидуальное строительство жилого дома.

Кредиторами в рамках настоящей Программы могут быть банки или иные кредитные организации, имеющие соответствующие лицензии, расположенные в городе Снежинске и располагающие денежными ресурсами для участия в Программе (далее по тексту – Банк). В период становления системы ипотечного жилищного кредитования (2000-2001 гг.) кредиторами выступают банки, расположенные на территории города Снежинска и готовые участвовать на условиях, предусмотренных настоящей Программой (филиал "Исток" акционерного коммерческого банка "Челиндбанк", Коммерческий банк конверсии "Снежинский", Снежинское отделение № 7804 акционерного коммерческого Сбербанка РФ).

Продавцами могут быть как юридические, так и физические лица, продающие жилье помещения, находящиеся в их собственности.

В рамках настоящей Программы в качестве субъекта может выступать гражданская компания, которая будет осуществлять страхование заложенного имущества, страхование жизни заемщиков и их трудоспособности. Решение об уполномоченной страховой компании в рамках настоящей Программы может принять глава администрации г. Снежинска.

Для обслуживания субъектов го-

родского рынка ипотечных жилищных кредитов в рамках настоящей Программы привлекаются:

- Снежинский филиал Южно-Уральской регистрационной палаты – орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество, который обеспечивает государственную регистрацию сделок купли-продажи жилых помещений, договоров ипотеки и права ипотеки;
- нотариусы – осуществляют нотариальные действия с ипотечными документами;
- паспортно-визовая служба – орган ОВД г. Снежинска, который осуществляет регистрацию граждан в жилых помещениях, находящихся в залоге;
- органы опеки и попечительства – Управление образования администрации г. Снежинска и Управление социального обеспечения населения администрации г. Снежинска, которые дают согласие (или не дают согласия) на ипотечный жилищный кредит с оформлением залога на приобретаемое жилое помещение, если в составе семьи заемщика имеются несовершеннолетние граждане и (или) недееспособные граждане.

5. Участники Программы – заемщики

Участниками настоящей Программы – заемщиками могут быть только граждане, постоянно проживающие и зарегистрированные по месту жительства в г. Снежинске, отвечающие основным требованиям Банка к заемщику и относящиеся к одной из следующих категорий:

- граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Снежинске;
- граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью 9 и менее 9 кв. м на одного члена семьи;
- граждане, имеющие право на дополнительную жилую площадь в рамках действующего законодательства;
- граждане, имеющие обеспеченность площадью в жилом помещении по социальной норме или ниже социальной нормы:

- 33 и менее 33 кв. м площади на одного человека;
 - 42 и менее 42 кв. м площади для семьи из двух человек;
 - 18 и менее 18 кв. м площади на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек.
- Требования Банка к гражданам, желающим получить жилищный ипотечный кредит в рамках настоящей Программы, формулируются Банками на основании предусмотренных нормативных документов этих кредитных организаций, а также в соответствии с основными стандартами и требованиями к ипотечным жилищным кредитам, которые установлены в разделе 6 настоящей Программы.

Участие в настоящей Программе и получение ипотечного жилищного кредита основывается на добровольном решении граждан (будущих заемщиков).

Не могут быть участниками настоящей Программы граждане, которые не отвечают требованиям Банка.

Граждане, получившие ранее безвозмездную субсидию на строительство или приобретение жилых помещений за счет средств местного бюджета или за счет государственных средств и имеющие соответствующее действующее свидетельство, могут быть участниками настоящей Программы, однако им не предоставляется субсидия на погашение платежей по процентам по кредитному договору с Банком.

6. Основные стандарты и требования к ипотечным жилищным кредитам

Ипотечный жилищный кредит (далее по тексту – кредит) предоставляется гражданам на приобретение жилых помещений в ЗАТО г. Снежинск, которые закладываются в обеспечение обязательств по кредитному договору.

Размер собственных средств у гражданина (покупателя жилого помещения) должен составлять не менее 30% стоимости приобретаемого жилого помещения.

Кредиты в рамках настоящей Программы предоставляются гражданам на срок до 20 лет, при этом размер кредита не должен превышать 70% стоимости приобретаемого жилого помещения.

Величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 20% совокупного месячного дохода семьи. Передаваемые Банку по договору

об ипотеке (договору о залоге недвижимости) жилые помещения должны быть свободными от каких-либо обременений, не должны быть заложены в обеспечение других обязательств или находиться под арестом.

При наличии залогодателя в семье несовершеннолетних детей или недееспособных граждан залогодатель представляет согласие органа опеки и попечительства на ипотеку жилого помещения в обеспечение возврата кредита, полученного на приобретение жилого помещения в ЗАТО г. Снежинск.

При заключении договора об ипотеке в рамках настоящей Программы заемщик-залогодатель и совершеннолетние члены его семьи, постоянно проживающие с ним, обязаны предоставить кредитору-залогодержателю нотариально заверенное обязатель-



ство освободить в течение месяца заложное жилое помещение в случае обращения на него взыскания и реализации жилого помещения.

В договоре об ипотеке должно содержаться обязательство залогодателя предоставить залогодержателю нотариально удостоверенное обязательство граждан, вселяемых уже после договора ипотеки в качестве постоянно проживающих, об освобождении в течение месяца заложного жилого помещения в случае обращения на него взыскания и реализации этого имущества.

Жилое помещение, на которое установлена ипотека, является собственностью заемщика-залогодателя и находится во время залога в его владении и пользовании.

Указанные стандарты и требования направлены на снижение рисков для кредитора и заемщика, а также в целях развития системы ипотечного жилищного кредитования в ЗАТО г. Снежинск.

7. Основные этапы и процедуры системы жилищного ипотечного кредитования

Прежде чем принять решение о подаче заявления в Банк на ипотечный жилищный кредит в рамках настоящей Программы, каждому горожанину полезно оценить свое соответствие требованиям Программы (разделы 5, 6).

Если гражданин изучил настоящую Программу и принял решение обратиться за кредитом, на первом этапе ему следует обратиться с заявлением в любой Банк на территории г. Снежинска.

В банках можно будет ознакомиться с основными требованиями Банка к заемщикам, желающим получить жилищный ипотечный кредит. В период становления системы ипотечного жилищного кредитования в ЗАТО г. Снежинск (2000–2001 гг.) в банках граждане смогут найти информацию о жилых помещениях, построенных с участием городского внебюджетного Фонда поддержки и развития жилищного строительства в ЗАТО г. Снежинск, их стоимости. Такую же информацию

можно будет получить в Комитете.

В течение одного месяца Банк рассматривает заявление гражданина и на его основании проводит андеррайтинг кредита. По итогам андеррайтинга Банк готовит заключение о возможности предоставления кредита в соответствии с действующим Положением о выдаче кредитов.

При положительном решении Банк выдает гражданину справку установленной формы как потенциальному заемщику.

На втором этапе гражданин, потенциальный заемщик, обращается к продавцу жилого помещения и договаривается о заключении предварительного трехстороннего (смешанного) договора купли-продажи и ипотеки жилого помещения (далее по тексту – Предварительный договор). Одновременно гражданин, потенциаль-

но отвечает требованиям настоящей Программы, Комитет дает заключение о невозможности его участия в Программе. В этом случае Комитет обязан дать гражданину – потенциальному заемщику мотивированный письменный ответ в течение одного месяца со дня регистрации заявления.

На третьем этапе, гражданин – участник Программы обращается в Банк, где его признали потенциальным заемщиком, и представляет Свидетельство, а также Предварительный договор.

С участником Программы Банк заключает кредитный договор. Процедура оформления кредитного договора, выдача и оформление кредитов осуществляется на условиях и в порядке, предусмотренном нормативными документами Банка. После под-

писания кредитного договора сторонами Банк сообщает об этом в Комитет. Основным обеспечением возвратности кредитных средств в этом случае служит договор залога (ипотеки) приобретаемого за счет этих средств жилого помещения. Права кредитора-залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке (залоге) жилого помещения удостоверяются закладной.

В период становления системы ипотечного жилищного кредитования в ЗАТО г. Снежинск (2000–2001 гг.) Банки имеют право заключать с участниками настоящей Программы целевой кредитный договор на приобретение жилого помещения или индивидуальное строительство жилого дома и на иных условиях обеспечения возвратности (залог недвижимого имущества, в т. ч. земельных участков, зданий, гаражей, а также поручительство в установленном порядке).

На четвертом этапе гражданин-заемщик совместно с Банком оформляют договорные отношения с продавцом жилого помещения и заключают трехсторонний (смешанный) договор купли-продажи и ипотеки жилого помещения, при котором все три заинтересованные стороны последовательно и практически одновременно фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют в Снежинском филиале Южно-Уральской регистрационной палаты переход права собственности от продавца жилого помещения к покупателю, а также ипотеку жилого помещения в пользу кредитора.

На пятом этапе гражданин-заемщик имеет право обратиться в Комитет для заключения договора о предоставлении безвозмездной субсидии на погашение доли ежемесячного платежа по процентным ставкам Банков за пользование кредитом, предусмотренным настоящей Программой. Размер субсидии составляет разницу между процентом, установленным кредитором, и ставкой в 15% годовых. В этом случае гражданин представляет в Комитет договор купли-продажи

и ипотеки, оформленный и зарегистрированный в установленном порядке.

Шестой этап, как правило, включает осуществление Банком обслуживания ипотечных жилищных кредитов, в процессе которого он получает от гражданина-заемщика платежи в счет погашения основного долга и уплаты процентов за использование кредита, отслеживает выполнение заемщиком графика внесения платежей по кредиту, принимает соответствующие меры при нарушении сроков осуществления платежей и т. д. Банки осуществляют обслуживание ипотечных жилищных кредитов – как оставляемых в собственном портфеле, так и продаваемых Комитету. Все основные параметры обслуживания оговариваются в кредитном договоре, заключаемом между Банком и гражданином-заемщиком.

Комитет в рамках настоящей Программы на любом этапе может заключать соглашения с Банками, гражданами-заемщиками и другими субъектами городского рынка ипотечных жилищных кредитов для совершенствования процедуры системы жилищного ипотечного кредитования. Количество этапов и их объем могут изменяться по мере развития системы ипотечного жилищного кредитования.

8. Порядок оформления и регистрации ипотеки (залога)

При приобретении гражданами-заемщиками жилого помещения по договору купли-продажи и ипотеки с использованием кредитных средств и внесении приобретаемого жилого помещения в качестве залога в обеспечение обязательств по кредитному договору такое жилое помещение считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи и ипотеки. Указанный договор должен быть нотариально удостоверен.

Государственная регистрация ипотеки, возникающая в силу договора купли-продажи и ипотеки, осуществляется на основании заявления залогодателя (покупателя жилого помещения) в Снежинский филиал Южно-Уральской регистрационной палаты.

Права и обязанности залогодателя по договору купли-продажи и ипотеки жилого помещения удостоверяются закладной, составляемой заемщиком-залогодателем.

При регистрации договора купли-продажи и ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрируется также владение закладной в качестве залогодержателя. Если залогодержатель переступает свои права по закладной другим лицам, то такое право должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре.

Государственная регистрация смены залогодержателя осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателя.

Новый залогодержатель обязан уведомить в письменном виде залогодателя о произведенной смене залогодержателя путем предоставления залогодателю заверенной выписки из государственного реестра.

9. Порядок регистрации граждан в жилых помещениях, находящихся в ипотеке (залоге)

Регистрацию граждан по месту жительства (по месту пребывания) осуществляет паспортно-визовая служба г. Снежинска.

Жилое помещение, на которое установлена ипотека (залог), остается у гражданина-залогодателя и находится в его владении и пользовании. Залогодатель и совершеннолетние члены его семьи подают заявление в паспортно-визовую службу г. Снежинска о регистрации их по месту жительства. К заявлению прилагается нотариально удостоверенная копия договора купли-продажи и ипотеки жилого помещения, зарегистрированного в Снежинском филиале Южно-Уральской регистрационной палаты.

В карточке на жилое помещение указывается следующее:

- дата заключения договора купли-продажи и ипотеки жилого помещения, его регистрационный номер в филиале Южно-Уральской регистрационной палаты;
- срок залога;
- адрес залогодержателя.

При получении от собственника

(Окончание на стр. 4.)

ГОРОДСКАЯ ПРОГРАММА

РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЗАТО Г. СНЕЖИНСК

(Окончание. Начало на стр. 3.)

жилого помещения, находящихся в залоге, заявления о регистрации в данном жилом помещении иных граждан в качестве постоянно проживающих паспортно-визовая служба сообщает о таком заявлении залогодержателю в течение трех дней с момента поступления заявления.

10. Защита прав несовершеннолетних и недееспособных граждан, членов семьи заемщика

Передача заемщиком-участником Программы приобретаемого жилого помещения в ипотеку (залог) осуществляется только с согласия органов опеки и попечительства, если в составе семьи заемщика имеются несовершеннолетние и/или недееспособные граждане, которые имеют право собственности на жилое помещение или право пользования этим жилым помещением.

Органы опеки и попечительства дают разрешение на ипотеку (залог) приобретаемого жилого помещения только при одновременном выполнении следующих условий:

— если не ухудшаются и сохраняются имущественные и жилищные права несовершеннолетних и недееспособных граждан;

— при наличии у залогодателя или членов его семьи нотариально удостоверенного обязательства о приобретении иного жилого помещения на средства, полученные от реализации заложенного жилого помещения в случае обращения взыскания на него, а также о предоставлении несовершеннолетним и/или недееспособным гражданам права собственности или права пользования во вновь приобретаемом жилом помещении. В обязательстве должны быть указаны сроки покупки жилого помещения, но в любом случае не позднее 6 месяцев со дня получения средств от реализации заложенного жилого помещения.

В обязательстве должно быть указано, что площадь приобретаемого жилого помещения должна быть не меньше площади, которая имелась у заемщика-залогодателя на момент получения ипотечного кредита. Могут быть представлены и иные нотариально удостоверенные обязательства, где отражены гарантии сохранения прав пользования или собственности несовершеннолетним и/или недееспособным гражданам в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

В этих случаях залогодатель представляет в органы опеки и попечительства соответствующие документы. Перечень документов, который необходим для принятия решения о передаче в ипотеку (залог) жилого помещения, устанавливается соответствующими органами опеки и попечительства. Перечень должен быть доступен для граждан.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение, права пользования или права собственности на которое имеют несовершеннолетние граждане, осуществляется только в судебном порядке с обязательным участием органов опеки и попечительства и Комитета.

Реализация права залогодержателя происходит в два этапа: обращение взыскания на заложенное имущество и реализация его с торгов.

В отдельных случаях, до возникновения оснований для обращения взыскания на заложенное имущество, заемщик с согласия залогодержателя может реализовать заложенное недвижимое имущество с целью уплаты залогодержателю основной суммы долга, процентов за пользование кредитом и других сумм, причитающихся залогодержателю, предусмотренных договором об ипотеке. Для этого залогодатель и члены его семьи обязаны получить разрешение органов опеки и попечительства и представить



его залогодержателю. В этом случае порядок получения разрешения устанавливается органами опеки и попечительства самостоятельно.

Комитет в каждом конкретном случае может оказывать содействие в приобретении жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, гражданам, которые утратили жилые помещения, находящиеся в ипотеке (залоге).

11. Социальная поддержка участников Программы

Социальная поддержка участников Программы выражается в основном в предоставлении:

— безвозмездных субсидий гражданам-заемщикам на погашение доли ежемесячного платежа по процентным ставкам Банков за пользование кредитом (размер субсидии составляет разницу между процентом, установленным кредитором, и ставкой в 15% годовых);

— жилого помещения в специализированном муниципальном фонде временного проживания в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение, когда заемщик-участник Программы при реализации заложенного жилого помещения не в состоянии приобрести иное жилое помещение.

С целью стимулирования операций на вторичном рынке ипотечных жилищных кредитов Комитет или специально созданный органами местного самоуправления уполномоченный орган может осуществлять выкуп закладных у Банков-кредиторов. Комитет может осуществлять выкуп закладных за счет средств городского бюджета только в соответствии с Положением, которое утверждается Снежинским городским Советом депутатов.

Порядок предоставления безвозмездных субсидий и выкупа закладных предусмотрен в разделе 12 настоящей Программы.

В целях соблюдения конституционных прав граждан на жилье при решении споров, связанных с возвратом ипотечного кредита и выселением залогодателя и членов его семьи из заложенного жилого помещения, Комитетом создается специализированный, не подлежащий приватизации муниципальный жилищный фонд временного проживания. Основные положения о фонде временного проживания установлены в разделе 13 настоящей Программы. В развитие настоящей Программы, в части фонда, главной администрации может быть принято Положение о фонде временного проживания.

12. Порядок предоставления безвозмездных субсидий и выкупа закладных

Предоставление гражданам безвозмездных субсидий, предусмотренных разделом 11 настоящей Программы, осуществляется Комитетом после проведения экспертизы кредитных документов.

Безвозмездные субсидии перечисляются Банку ежемесячно на специ-

альный накопительный счет на основании трехстороннего договора о специальном режиме счета заемщика, заключенного между заемщиком, Банком и Комитетом. Порядок списания средств со счета определяется указанным договором. При этом сумма субсидий списывается только после поступления на этот счет собственных средств заемщика, необходимых для полного погашения сумми штрафных платежей, процентов за пользование кредитом и платежей в счет погашения основного долга.

Закладные выкупаются Комитетом или уполномоченным органом на основании двустороннего договора с Банком.

Если закладные выкупаются Комитетом, за Банком остается обязанность по обслуживанию кредита и начислению на счет Комитета части вырученных средств по ценным бумагам (закладным). Получаемые по ценным бумагам Комитетом средства ежемесячно перечисляются в бюджет.

13. Фонд временного проживания

Жилые помещения, входящие в фонд временного проживания, должны быть благоустроенными (иметь центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, стационарные газопроводы или электроплиты, электроснабжение) и отвечать санитарным и техническим требованиям.

Включение жилых помещений в состав фонда временного проживания утверждается постановлением главы администрации.

Жилые помещения, входящие в фонд временного проживания, используются в реестре муниципальной собственности Комитетом по управлению имуществом и не подлежат приватизации, обмену, сдаче в наем, бронированию.

Жилые помещения фонда временного проживания предназначены для заселения гражданами, зарегистрированными по месту жительства в ЗАТО г. Снежинск, не имеющими иного жилья для постоянного проживания в ЗАТО г. Снежинск, в случаях выселения их по решению суда из заложенных жилых помещений при обращении взыскания за неисполнение обеспеченного ипотечной обязательства по кредитному договору или добровольного удовлетворения или требований залогодержателя об освобождении заложенного жилого помещения.

Жилые помещения в домах временного проживания предоставляются Комитетом на основании соответствующего решения суда и постановления главы администрации. Основанием для заселения является ордер на жилое помещение специализированного фонда временного проживания.

Жилое помещение предоставляется по договору найма на жилое помещение специализированного фонда временного проживания. Форма типового договора найма утверждается постановлением главы администрации г. Снежинска.

Жилые помещения предоставляются гражданам по нормам объективной — не менее 6 квадратных метров жилой площади на человека — за исключением тех случаев, когда в семье имеются несовершеннолетние граждане. В таких случаях площадь предоставляемых жилых помещений должна быть не менее той площади, которая имелась у семьи на момент оформления документов с целью получения ипотечного кредита.

Права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения, срок временного проживания определяются договором найма на жилое помещение специализированного фонда временного проживания.

14. Финансирование Программы

Финансирование Программы осуществляется за счет средств местного бюджета и внебюджетных средств.

К внебюджетным средствам относятся средства Банков-кредиторов,

привлеченные средства городского внебюджетного Фонда развития и поддержки жилищного строительства, средства юридических лиц, способных оказывать финансовую поддержку развитию системы ипотечного жилищного кредитования, личные средства граждан.

В бюджете города отдельной зашифрованной статьей ежегодно предусматриваются средства безвозмездных субсидий гражданам-заемщикам на погашение доли текущих ежемесячных платежей по процентным ставкам Банков за пользование кредитом по заключенным в предыдущих годах договорам ипотечного жилищного кредитования. Объем средств определяется исходя из обычных текущих платежей, достигнутых в предыдущих годах с учетом изменения процентной ставки за пользование кредитами.

Объем средств в текущем или будущем году, направляемых на предоставление субсидий гражданам-заемщикам, на погашение доли ежемесячных платежей по процентным ставкам банков по вновь заключаемым договорам ипотечного жилищного кредитования, определяется в бюджете отдельной строкой, исходя из финансовых возможностей городского бюджета.

При формировании специализированного муниципального фонда временного проживания в случае отсутствия свободных жилых помещений в муниципальном жилом фонде Комитетом приобретаются жилые помещения на свободном рынке с использованием средств от продажи жилых помещений либо резервных средств городского бюджета.

Для стимулирования операций на вторичном рынке ипотечных жилищных кредитов в городском бюджете могут предусматриваться отдельные строки на очередной финансовый год средства, на которые Комитет будет осуществлять выкуп закладных у Банков-кредиторов.

15. Организация управления Программой и механизм ее реализации

Настоящая Программа является нормативным документом, требующим регулярных дополнений в связи с: — планом подготовки нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, утвержденным постановлением Правительства РФ от 11.01.2000 г. № 28;

— результатами апробации Программы, ее развития и совершенствования в течение 2000—2001 гг.

Управление Программой и ее реализация осуществляется Комитетом по жилищной политике администрации г. Снежинска.

Комитет действует на договорной основе с Банками и другими субъектами при решении вопросов ипотечных жилищных кредитов в рамках настоящей Программы, осуществляет методическое обеспечение реализации Программы.

Комитет обеспечивает эффективное расходование средств местного бюджета, направляемых на финансирование Программы.

Основным механизмом реализации Программы является выполнение программных мероприятий, связанных с развитием ипотечного жилищного кредитования в городе Снежинске.

Ход выполнения Программы не реже одного раза в квартал рассматривается на рабочей комиссии по развитию и внедрению ипотечного кредитования в г. Снежинске (председатель — глава администрации).

Контроль за исполнением настоящей Программы осуществляют органы местного самоуправления города Снежинска, которые получают от Комитета полную информацию о ходе реализации Программы не реже 1 раза в квартал.

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Рубрику ведет С. А. Куклев, советник по юридическим вопросам Снежинского городского Совета депутатов.

“Моя мать прожила одна в двухкомнатной квартире. Спустила время она прописала в эту квартиру моего сына. Затем они вместе ее приватизировали. После смерти мамы сын хочет продать квартиру (в ней прописан только мой сын). Может ли он это сделать? Кто еще имеет право на эту квартиру (у меня есть родной брат)?”

Наследование имущества может осуществляться по закону и по завещанию (ст. 527 ГК РСФСР от 1964 г.). При отсутствии завещания будет иметь место наследование по закону. Вы и Ваш брат, являясь по закону наследниками первой очереди, наследуете в равных частях принадлежащее Вашей матери имущество. Внук Вашей матери не является ее наследником по закону, так как внук наследодателя является наследником по закону только в том случае, если ко времени открытия наследства нет в живых всех из родителей, который был бы наследником. Поскольку спорная квартира была приватизирована бабушкой и внуком совместно, она принадлежит им на праве общей собственности. Таким образом, Вам и Вашему брату в порядке наследования переходит только та часть квартиры, которая принадлежала на праве собственности Вашей маме. Однако право на наследство вы оба приобретете только в том случае, если в течение 6 месяцев со дня открытия наследства фактически вступите во владение наследственным имуществом или же подадите в нотариальный орган по месту открытия наследства заявление о принятии наследства. Если установленный шестимесячный срок для принятия наследства пропущен, то суд вправе его продлить, признав причины пропуска срока уважительными. Наследство может быть принято по истечении указанного срока и без обращения в суд при условии согласия на это всех остальных наследников, принявших наследство. После принятия Вами и братом наследства в установленном законом порядке спорная квартира будет принадлежать Вам, Вашему брату и Вашему сыну на праве общей долевой собственности, т. е. каждый из вас будет собственником определенной доли в этой квартире. Каждый собственник своей части имущества вправе владеть, пользоваться и распоряжаться ею по своему усмотрению, продавать, завещать и совершать с ней иные сделки, не противоречащие закону, но при этом не нарушая прав и законных интересов других лиц.