



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**Похвистнево  
Самарской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 14.07.2016 № 1100

**О проекте решения Думы городского округа  
Похвистнево «Об утверждении Положения о  
порядке ипотечного кредитования  
Похвистневским фондом жилья и ипотеки»**

Руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Администрация городского округа

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Одобрить прилагаемый проект решения Думы городского округа Похвистнево «Об утверждении Положения о порядке ипотечного кредитования Похвистневским фондом жилья и ипотеки» и направить его на рассмотрение в Думу городского округа Похвистнево Самарской области.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы городского округа, руководителя Аппарата Администрации городского округа Тарасову М.А.

Глава городского округа

Н.М. Шатохина 23873

С.П. Попов



**ДУМА  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОХВИСТНЕВО  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПЯТОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ 2016 года

№

**Об утверждении Положения о порядке ипотечного кредитования  
Похвистневским фондом жилья и ипотеки**

Рассмотрев внесенный Главой городского округа Похвистнево Самарской области в порядке реализации права правотворческой инициативы проект решения Думы городского округа Похвистнево Самарской области «Об утверждении Положения о порядке ипотечного кредитования Похвистневским фондом жилья и ипотеки», Дума городского округа Похвистнево Самарской области

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение об ипотечном кредитовании Похвистневским фондом жилья и ипотеки (Приложение).
2. Признать утратившим силу Постановление Похвистневской городской Думы от 21.02.2007 №19-128 «Об утверждении Положения о порядке ипотечного кредитования Похвистневским фондом жилья и ипотеки».
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет по бюджету, финансам, экономической и инвестиционной политике Думы городского округа Похвистнево Самарской области.

**Председатель Думы**

**А.С. Шулайкин**

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке ипотечного кредитования**  
**Похвистневским фондом жилья и ипотеки**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с законодательством Российской Федерации, Самарской области в целях улучшения жилищных условий граждан при поддержке органов местного самоуправления городского округа Похвистнево Самарской области.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок предоставления ипотечных жилищных кредитов (целевых займов) (далее – Займы), физическим лицам на приобретение, строительство и реконструкцию жилья Похвистневским фондом жилья и ипотеки - специализированной ипотечной организацией, созданной исполнительным органом местного самоуправления городского округа Похвистнево Самарской области, в целях развития на территории городского округа Похвистнево Самарской области ипотечного жилищного кредитования (далее - Фонд).

1.3. Ипотечное жилищное кредитование на территории городского округа Похвистнево Самарской области (далее - городской округ) с участием Фонда осуществляется за счет средств Фонда в соответствии с заключёнными договорами, на основе принципов целевой направленности, срочности, платности, возвратности Займов, обеспечения защиты прав кредиторов, также заемщика и членов его семьи.

1.4. Основные понятия, используемые в данном Положении:

ипотечное жилищное кредитование – предоставление Фондом, гражданам целевых займов для приобретения, строительства или реконструкцию жилья под ипотеку;

ипотечный жилищный кредит - Заем, предоставленный Фондом гражданину для приобретения, строительства или реконструкцию жилья под ипотеку, находящегося в собственности залогодателя и (или) приобретаемого жилья и (или) права требования в качестве обеспечения исполнения обязательства;

стандарты ипотечного жилищного кредитования – требования к условиям выдачи Займов, порядку заключения и существенным условиям договоров, регулирующих отношения между Фондом и иными участниками системы ипотечного жилищного кредитования;

заемщик – физическое лицо, которое получает в Фонде Заем, обязуется возвратить полученную сумму на условиях, определённых настоящим Положением и заключённым договором о предоставлении Займа;

залог – способ обеспечения обязательства, при котором Фонд приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счёт заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами в порядке и на условиях, установленных законодательством, настоящим Положением и заключённым договором о предоставлении Займа;

залогодатель – должник по обеспеченному залогом обязательству или третье лицо, которому заложенное имущество принадлежит на праве собственности;

залогодержатель – кредитор, по обеспеченному залогом обязательству—Фонд;

ипотека – залог земельных участков, квартир и другого недвижимого имущества;

платежеспособность – способность гражданина своевременно и полностью выполнять свои платежные обязательства в соответствии с настоящим Положением и заключённым договором о предоставлении Займа;

молодая семья – семья, признанная платежеспособной, постоянно проживающая на территории городского округа Похвистнево Самарской области, возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье на день принятия решения о включении молодой семьи-участницы подпрограммы в список претендентов на получение социальной выплаты в планируемом году не превышает 35 лет.

## **2. Условия предоставления Займа**

2.1. Для принятия решения Фондом о выдаче Займа учитывается:

- платежеспособность Заемщика, позволяющая обеспечить выполнение обязательств по ипотечному кредиту;

- отсутствие просроченной задолженности по ранее выданным кредитам;

- регистрация по месту жительства на территории городского округа Похвистнево одного из супругов;

- возраст заёмщика, поручителя;

- наличие документов на выделение земельного участка под застройку или документов о праве собственности на землю, разрешение на застройку данного участка;

- наличие проекта жилого дома, а также справки о сметной стоимости строительства дома;

- обеспечение возврата кредита залогом застрахованного недвижимого имущества.

2.2. Возраст заемщика, поручителя не должен достигать пенсионного возраста: мужчины-60 лет, женщины-55 лет.

2.3. Максимальный размер Займа не может превышать 70 процентов стоимости приобретаемого или строящегося жилья либо сметной стоимости реконструкции жилья.

2.4. Максимальный размер Займа, выдаваемого Заемщику из средств Фонда, определяется на основании оценки его платежеспособности и предоставленного обеспечения возврата кредита по результатам анализа документов, перечень которых определяется настоящим Положением.

2.5. За пользование Займом заемщик уплачивает проценты.

2.6. Величина процентной ставки, а также порядок возврата основной суммы Займа и уплаты процентов за пользование им определяется настоящим Положением в зависимости от категории, к которой относится заемщик.

2.7. Для граждан, являющихся работниками бюджетных учреждений всех уровней, Заем предоставляется под 5 процентов на срок не более 15 лет.

2.8. Работникам муниципальных унитарных предприятий городского округа Похвистнево Заем предоставляется под 10 процентов на срок не более 15 лет.

2.9. Работникам иных форм собственности, расположенных в границах городского округа Похвистнево, Заем предоставляется под 15 процентов на срок не более 15 лет.

2.10. При смене работы заемщиком, процентная ставка по Займу изменяется, в зависимости от формы собственности места работы, с заключением дополнительного соглашения, на оставшийся срок гашения Займа.

2.11. Заем погашается заемщиком на условиях заключенного с ним договора путем перечисления денежных средств на расчётный счет Фонда или внесения средств в кассу Фонда.

2.12. Заем предоставляется на срок не более 15 лет. Заёмщик вправе на условиях, определённых заключённым с Фондом договором, досрочно погасить основную сумму долга.

2.13. Размер ежемесячного платежа, производимого заемщиком в счет погашения Займа, не должен превышать 30% от совокупного семейного дохода заемщика, исчисляемого в соответствии с установленным порядком. В виде исключения по решению Фонда размер ежемесячного платежа может быть увеличен до 50% от совокупного семейного дохода заемщика.

2.14. Фонд вправе обратиться взыскание на заложенное имущество при систематическом, то есть более двух раз в течение 6 месяцев, нарушении сроков внесения платежей по договору, заключенному между Фондом и заемщиком, а также при просрочке очередного платежа на срок более 40 календарных дней.

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.15. Договором, заключенным между Фондом и заемщиком, должно быть предусмотрено условие о том, что за каждый день просрочки заемщик уплачивает Фонду неустойку в двойном размере установленных за

предоставление Займа процентов с суммы просроченного платежа (включая основной долг и процент по нему) за каждый день просрочки, включая дату погашения просроченной задолженности.

2.16. До полной выплаты стоимости приобретенного жилья гражданин не вправе распоряжаться им без согласия Фонда.

2.17. В случае смерти гражданина до полной выплаты им стоимости приобретенного жилья его обязательства переходят к наследникам в соответствии с действующим законодательством и на тех же условиях, какие существовали на момент смерти. В случае отсутствия наследников, непринятия ими наследства, недостаточности стоимости наследуемого имущества для полного исполнения обязательств или по усмотрению Фонда, Фонд получает удовлетворение за счет поручителей.

### **3. Порядок предоставления Займа**

3.1. Для решения вопроса о предоставлении Займа заёмщик обращается в Фонд с письменным заявлением и предоставляет следующие документы:

- паспорт заёмщика, созаёмщика и поручителей (все страницы);
- справку с места жительства о составе семьи;
- справки с места работы заёмщика, созаёмщика и поручителей о доходах и размерах производимых удержаний за истекший год и текущий год (по форме 2 НДФЛ);
- выписку в пенсионном фонде из лицевого счета, застрахованного лица;
- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе (о присвоении ИНН);
- страховое свидетельство государственного пенсионного страхования;
- копии трудовых книжек, заверенных печатью организации;
- свидетельство о рождении детей;
- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) и всех совершеннолетних членов семьи, на заключение договора на приобретение жилья или документ, подтверждающий отсутствие супруга (супруги) (копия свидетельства о расторжении брака, свидетельства о смерти и др.) в случае, если он (она) не являются собственниками приобретаемого жилья;
- в необходимых случаях - разрешение органа опеки и попечительства (в том случае, если в семье имеются несовершеннолетние дети или недееспособные граждане).

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, необходимые для предоставления Займа.

Все документы, необходимые для предоставления ипотечного жилищного кредита (целевого займа), оформляются гражданином самостоятельно и за его счет.

Справка с места работы предоставляется за подписями руководителя и главного бухгалтера организации, скреплёнными печатью.

3.2. Срок рассмотрения заявления и принятия по нему решения не должен превышать одного месяца с момента представления всех необходимых документов.

3.3. Заявление регистрируется в журнале учета заявлений. На заявлении проставляются дата регистрации и регистрационный номер. К заявлению прикладываются копии паспортов и других документов, подлежащих возврату.

3.4. Далее работниками Фонда производится проверка представленных документов и сведений, указанных в документах, и определяются платежеспособность, а также максимально возможный размер займа.

3.5. Платежеспособность заявителя определяется на основании справок с места работы о доходах и размерах удержаний по форме 2НДФЛ и декларации о доходах за предыдущий год, заверенных территориальным органом Федеральной налоговой службы России.

3.6. После рассмотрения представленных документов при положительном результате проверки платежеспособности подбирается вариант жилья, которое предполагается приобрести, стоимостью не выше максимально возможного размера займа. Гражданин обращается с документами на жилье, которое предполагается приобрести, в Фонд для оформления соответствующего договора.

Покупка квартиры у лиц, находящихся в родственных связях с заемщиком, не допускается.

В случае если в течение месяца после принятия по заявлению гражданина положительного решения между ним и Фондом не будет заключен договор о предоставлении Займа, Фонд вправе в одностороннем порядке прекратить с таким гражданином работу по предоставлению Займа. Это не препятствует повторной подачи заявления с условием включения указанного гражданина в списки очередников по дате подачи повторного заявления.

3.7. Заем предоставляется в порядке очередности, исходя от даты подачи заявления о его предоставлении.

По решению Правления Фонда в порядке исключения при определении преимущественного (внеочередности) права на получение Займа могут быть учтены:

- ходатайства предприятий, организаций, учреждений;
- степень нуждаемости в улучшении жилищных условий;
- заслуга перед городским кругом Похвистнево в общественной, культурной, научной, производственной и иных сферах деятельности,
- возмещение Займа материнским капиталом.

#### **4. Заключение договоров о страховании и поручительстве**

4.1. Для более полной защиты имущественных интересов Фонда гражданин за свой счет заключает договора страхования со страховой компанией, указанной Фондом, в свою пользу и договоров поручительства.

4.2. Страхование могут подлежать:

- жизнь и здоровье залогодателя;
- заложенное имущество;
- риск непогашения задолженности по предоставленному Займу;
- иные объекты.

4.3. Страхование осуществляется в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и правилами, применяемыми страховыми компаниями.

4.4. Условия о страховании вносятся в договор, заключаемый между Фондом и гражданином.

4.5. Не заключение заемщиком договора страхования в установленные Фондом сроки влечет за собой расторжение договора о предоставлении Займа.

4.6. 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.

4.7. Договор поручительства заключается между Фондом и поручителем при подписании договора о предоставлении Займа.

4.8. Количество поручителей по каждому договору определяется Фондом в каждом конкретном случае, исходя из суммы Займа, срока, на который он предоставлен, совокупного семейного дохода, платежеспособности поручителя.

4.9. В качестве поручителя могут выступать как физические, так и юридические лица. Обязанность по поиску поручителя лежит на гражданине (заемщике). Фонд дает согласие на привлечение указанного заемщиком лица в качестве поручителя, исходя из степени его платежеспособности. Документы, подтверждающие платежеспособность поручителя, представляются поручителем.

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

4.11. 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.

4.12. Обязательным условием договора поручительства является право Фонда при ненадлежащем исполнении заемщиком своих обязательств по



договору займа по своему усмотрению использовать поручительство как средство обеспечения обязательств заемщика без предварительного обращения взыскания на заложенное имущество.

## **5. Заключительные положения**

5.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Положением следует руководствоваться Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и действующим гражданским законодательством.