



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.01.2012

№ 28-П

**Об утверждении Положения о порядке ипотечного кредитования граждан, инвестировавших средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом)**

В целях оказания помощи гражданам, инвестировавшим средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом),

Правительство Пермского края **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке ипотечного кредитования граждан, инвестировавших средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом).

2. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на и.о. заместителя председателя Правительства Пермского края Кудрявцева А.Л.

И.о. председателя  
Правительства края

М.В. Антонов

## ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке ипотечного кредитования граждан, инвестировавших средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом)**

1. Настоящее Положение регламентирует порядок ипотечного кредитования граждан, инвестировавших средства в строительство жилых домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений и признан несостоятельным (банкротом).

2. Понятия, применяемые в настоящем Положении:

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, привлекающие денежные средства и(или) имущество участников строительства, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

Заемщик – участник строительства, являющийся физическим лицом, обладающим полной дееспособностью, соответствующий требованиям, установленным настоящим Положением, имеющий к Застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование, с которым заключается договор ипотечного кредитования;

требование о передаче жилого помещения – требование Заемщика о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и(или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию (далее – договор, предусматривающий передачу жилого помещения);

денежное требование – требование Заемщика о:

возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и(или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного Застройщику до расторжения такого договора;

возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательства Застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу

жилого помещения, и(или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного Застройщику по такому договору;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и(или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного Застройщику по такому договору;

объект строительства – многоквартирный дом, в отношении которого Заемщик имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено (далее – объект незавершенного строительства);

земельный участок – земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства;

договор ипотечного кредитования – соглашение, заключаемое между ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – Займодавец) и Заемщиком в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии с которым Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства в размере и порядке, предусмотренном настоящим Положением, для целей, связанных с окончанием строительства (далее – Заемные средства), а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу полученные Заемные средства и уплатить проценты на них.

3. Заключение договоров ипотечного кредитования с Заемщиками производится при соблюдении следующих условий:

Застройщик в установленном порядке признан несостоятельным (банкротом), что подтверждается решением арбитражного суда;

Заемщик вступил в сформированный в процессе банкротства Застройщика жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК);

ЖСК, сформированный в процессе банкротства Застройщика, создан до 31 декабря 2012 года;

требования Заемщика погашены путем передачи прав заказчика и Застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному ЖСК.

4. Расходы, связанные с реализацией настоящего Положения, осуществляются за счет средств Займодавца.

5. Максимальный размер Заемных средств, предоставляемых Заемщику по договору ипотечного кредитования, рассчитывается исходя из:

объема финансовых средств, необходимых для окончания строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения, утвержденного решением общего собрания ЖСК;

количества квадратных метров общей площади жилого помещения, указанного в договоре, предусматривающем передачу жилого помещения.

6. Процентная ставка за пользование Заемными средствами, предоставляемыми по договору ипотечного кредитования, определяется Займодавцем самостоятельно, исходя из процентных ставок, устанавливаемых ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» для рефинансирования ипотечных кредитов (займов), с учетом положений пункта 7 настоящего Положения.

7. Займодавец при расчете процентной ставки за пользование Заемными средствами по договору ипотечного кредитования учитывает размер оплаты, внесенной Заемщиком Застройщику, в качестве первоначального взноса при:

заключении договора участия в долевом строительстве;

заключении договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;

заключении предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;

заключении договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

внесении денежных средств и(или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

заключении договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

выдаче векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;

внесении денежных средств в ЖСК в целях участия в строительстве многоквартирного дома;

заключении иных сделок, связанных с передачей денежных средств и(или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

8. Заемные средства по договору ипотечного кредитования предоставляются Заемщику на срок, указанный Заемщиком в заявлении-анкете, но не более пятнадцати лет.

9. При наличии у Заемщика более одного жилого помещения в объекте строительства Заемные средства по договору ипотечного кредитования предоставляются на одно жилое помещение по выбору Заемщика. При этом строительство оставшихся жилых помещений в полном объеме финансируется за счет средств Заемщика.

10. В случае если Заемщик состоит в зарегистрированном браке, то его супруг/супруга выступает солидарным Заемщиком, при отсутствии заключенного между супругами брачного договора.

При наличии заключенного брачного договора, по условиям которого установлен режим раздельной собственности в отношении жилого помещения и раздельный режим долгов супругов по договору ипотечного кредитования, включение супруга, не являющегося согласно условиям брачного договора собственником жилого помещения и должником по обеспеченному ипотекой обязательству, в состав участников сделки в качестве солидарного Заемщика не требуется.

11. Для заключения договора ипотечного кредитования Заемщик представляет Займодавцу следующие документы:

заявление-анкета, заполняемая на каждого Заемщика, по форме, утвержденной Займодавцем, содержащая следующий перечень информации: фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные, место работы и занимаемая должность, количество иждивенцев; контактная информация: адрес фактического места проживания, адрес регистрации, контактные телефоны; сведения о жилом помещении;

договор, предусматривающий передачу жилого помещения, и(или) иные документы, подтверждающие наличие права требования о передаче жилого помещения, указанные в пункте 7 настоящего Положения;

документы, подтверждающие внесение денежных средств Застройщику и(или) исполнение неденежных обязательств перед Застройщиком;

решение суда о расторжении договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и(или) иной сделки, подтверждающей право требования о передаче жилого помещения, указанных в пункте 7 настоящего Положения (при наличии);

свидетельство о государственной регистрации права собственности (при наличии);

определение арбитражного суда о включении Заемщика в реестр требований о передаче помещений либо в реестр денежных требований (при наличии);

заявление-согласие на обработку персональных данных Заемщика(Заемщиков);

заявление-согласие на СМС-информирование;

копии(я) трудовых(ой) книжек(ки) Заемщиков(Заемщика) – все страницы (заверенные печатью работодателя и подписью руководителя или специалиста отдела кадров на последней странице);

копии(я) страховых(ого) свидетельств(а) государственного пенсионного страхования Заемщиков(Заемщика);

копии(я) свидетельств(а) ИНН Заемщиков(Заемщика);

копии свидетельств о браке (о разводе) и рождении детей (при наличии);

копия военного билета для лиц мужского пола (до 45 лет);

документы на имеющиеся кредиты (договор, график платежей);

документы, подтверждающие доходы Заемщика(Заемщиков):

для работающих граждан – справка по форме 2-НДФЛ;

для индивидуальных предпринимателей – документы, подтверждающие отсутствие задолженности по обязательным платежам перед бюджетами всех уровней бюджетной системы Российской Федерации и внебюджетными фондами;

для единоличных исполнительных органов юридических лиц – трудовой договор, приказ о назначении (протокол об избрании) и бухгалтерский баланс;

для пенсионеров – копия пенсионного удостоверения и справка территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации о выплаченной пенсии за последние шесть месяцев, предшествовавших дате обращения к Займодавцу;

для безработных – справка центра занятости о постановке на учет в качестве безработного и справка о выплаченном пособии по безработице за последние шесть месяцев, предшествовавших дате обращения к Займодавцу.

12. Займодавец в течение десяти рабочих дней со дня подачи Заемщиком документов, указанных в пункте 11 настоящего Положения:

организует работу по проверке полноты и достоверности сведений, содержащихся в этих документах;

принимает решение о предоставлении Заемных средств или об отказе в их предоставлении Заемщику.

13. Основаниями для отказа в предоставлении Заемных средств являются:

представление не в полном объеме документов, указанных в пункте 11 настоящего Положения, а также недостоверность сведений, содержащихся в них;

несоответствие Заемщика, Застройщика и ЖСК условиям, установленным пунктом 3 настоящего Положения;

наложение ареста на расчетные счета индивидуального предпринимателя.

14. Займодавец в течение двух рабочих дней со дня принятия решения о предоставлении Заемных средств или об отказе в их предоставлении уведомляет Заемщика письменно и иным неофициальным способом (электронной почтой, факсом и т.д.).

15. Заемщик, в отношении которого принято решение о предоставлении Заемных средств:

открывает счет в кредитной организации;

подписывает заявление на безакцептное списание денежных средств с указанного счета в пользу Займодавца в счет погашения аннуитетных платежей по обязательству;

в течение двух рабочих дней со дня открытия счета в кредитной организации предоставляет реквизиты счета Займодавцу.

16. Заемщик подписывает все необходимые документы по ипотечной сделке в соответствии с внутренними регламентами Займодавца не позднее десяти рабочих дней со дня принятия решения о предоставлении Заемных средств.

17. Займодавец осуществляет:

проверку правильности определения суммы предоставляемых Заемных средств и несет ответственность за достоверность расчетов в соответствии с действующим законодательством;

информирование Заемщиков об условиях и порядке обслуживания, получения возможных компенсаций и т.д.;

формирование реестра Заемщиков, получивших Заемные средства в соответствии с настоящим Положением, и внесение сведений о Заемщиках в реестр;

контроль за целевым использованием Заемщиками Заемных средств;

за свой счет страхование жизни и трудоспособности Заемщиков на срок с момента выдачи Заемных средств до ввода в эксплуатацию объекта строительства, но не более двух лет.