

Постановление Правительства РФ от 16 декабря 2010 г. N 1028
"О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. N 370"

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. N 370 "О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 20, ст. 2369).

2. Признать утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. N 370 "О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 20, ст. 2369) в части утверждения Правил оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Председатель Правительства
Российской Федерации

В. Путин

Изменения,
которые вносятся в Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов
(утв. постановлением Правительства РФ от 16 декабря 2010 г. N 1028)

Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов изложить в следующей редакции:

"Правила
предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов
(утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. N 370)
(в редакции постановления Правительства РФ от 16 декабря 2010 г. N 1028)

I. Общие положения

1. Настоящие Правила, разработанные в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (далее - Федеральный закон), определяют порядок и условия предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее соответственно - участники, накопительно-ипотечная система) целевых жилищных займов, а также порядок и условия погашения целевых жилищных займов.

2. Право на заключение с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, обеспечивающим функционирование накопительно-ипотечной системы (далее - уполномоченный орган), договора целевого жилищного займа имеет каждый участник не менее чем через 3 года его участия в накопительно-ипотечной системе.

3. Целевой жилищный заем предоставляется участнику в целях:

а) приобретения жилого помещения (жилых помещений) под залог приобретаемого жилого помещения (жилых помещений);

б) погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) (далее - ипотечный кредит) и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту;

в) приобретения жилого помещения (жилых помещений) по договору участия в долевом строительстве.

4. Участник, изъявивший желание получить целевой жилищный заем, представляет в федеральный орган исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба (далее - федеральный орган исполнительной власти), заявление о предоставлении целевого жилищного займа с указанием:

а) цели получения целевого жилищного займа;

б) согласия участника на истребование уполномоченным органом из доверительного управления накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника, на срок не более 6 месяцев со дня подписания уполномоченным органом свидетельства о праве участника на получение целевого жилищного займа (далее - свидетельство).

5. Федеральные органы исполнительной власти ежемесячно, до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, в порядке, установленном ими, представляют в уполномоченный орган по форме, согласованной с ним, сведения об участниках, изъявивших желание получить целевой жилищный заем.

6. Уполномоченный орган ежемесячно на основании сведений, представленных в соответствии с пунктом 5 настоящих Правил, и сведений о накоплениях, учтенных на именных накопительных счетах участников:

а) оформляет до окончания текущего месяца свидетельство по форме согласно приложению, которое действительно не более 6 месяцев со дня его подписания;

б) оформляет при необходимости справку, подтверждающую доход участника;

в) истребует из доверительного управления накопления для жилищного

обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника, на срок не более 6 месяцев со дня подписания уполномоченным органом свидетельства.

7. Участник имеет право повторно обратиться в федеральный орган исполнительной власти с заявлением о предоставлении целевого жилищного займа в порядке, установленном пунктом 4 настоящих Правил, если в течение 6 месяцев со дня подписания свидетельства не заключен договор целевого жилищного займа.

8. Уполномоченный орган совместно с федеральными органами исполнительной власти в течение 1 месяца с даты подписания свидетельства обеспечивает его доведение до участника.

9. По решению федерального органа исполнительной власти документы, представляемые участником в соответствии с пунктами 11, 14, 19, 21, 26, 28, 33, 35, 38, 39, 40, 44, 46 - 48, 52 и 55 настоящих Правил в уполномоченный орган, могут представляться федеральным органом исполнительной власти и (или) лицами, определенными им в порядке, установленном настоящими Правилами.

II. Порядок и условия предоставления целевого жилищного займа для приобретения жилого помещения (жилых помещений) под залог приобретаемого жилого помещения (жилых помещений)

10. Жилое помещение (жилые помещения), приобретенное участником по договору купли-продажи с использованием средств целевого жилищного займа, в силу закона находится в залоге (ипотеке) у Российской Федерации в лице уполномоченного органа со дня государственной регистрации права собственности участника на указанное жилое помещение.

11. Для получения целевого жилищного займа участник представляет в уполномоченный орган:

а) подписанный со стороны участника проект договора целевого жилищного займа, оформленный в соответствии с типовым договором, утвержденным Министерством обороны Российской Федерации (в 3 экземплярах);

б) заверенную организацией, в которой участником открыт банковский счет (далее - кредитная организация), копию договора банковского счета, открытого для операций со средствами целевого жилищного займа (далее - банковский счет участника) и содержащего условия о возврате уполномоченному органу средств целевого жилищного займа без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных настоящими Правилами;

в) отчет об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения (жилых помещений), составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности;

г) предварительный договор купли-продажи жилого помещения (жилых помещений), отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации;

д) копию паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося

участником;

е) копию паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося продавцом (продавцами) жилого помещения (жилых помещений);

ж) копию (копии) свидетельства о регистрации права собственности продавца (продавцов) на приобретаемое жилое помещение (жилые помещения);

з) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретаемое жилое помещение (жилые помещения). Жилое помещение не должно иметь ограничений (обременений) прав, правопритязаний и заявленных в судебном порядке прав требования;

и) копию кадастрового паспорта приобретаемого жилого помещения (жилых помещений) с поэтажным планом и экспликацией;

к) документ (документы), подтверждающий отсутствие задолженности по квартирной плате и коммунальным платежам в отношении приобретаемого жилого помещения (жилых помещений);

л) выписку из домовой книги и финансового лицевого счета приобретаемого жилого помещения (жилых помещений);

м) нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) продавца (продавцов) (при их наличии) на отчуждение жилого помещения;

н) разрешение органов опеки и попечительства на совершение продавцом (продавцами) сделки по отчуждению жилого помещения (жилых помещений) при наличии проживающих в приобретаемом жилом помещении (жилых помещениях) находящихся под опекой или попечительством членов семьи собственника этого жилого помещения либо оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи собственника.

12. В случае если продавцом жилого помещения (жилых помещений) выступает юридическое лицо, документы, указанные в подпунктах "е", "м" и "н" пункта 11 настоящих Правил, не представляются. При этом в уполномоченный орган дополнительно представляются следующие документы:

а) копии учредительных документов юридического лица;

б) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

в) документы, подтверждающие полномочия представителя продавца на совершение сделки.

13. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пунктах 11 и 12 настоящих Правил, принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа, осуществляет перечисление средств целевого жилищного займа на банковский счет участника, направляет участнику подписанный договор целевого жилищного займа (в 2 экземплярах) и документы, указанные в пунктах 11 и 12 настоящих Правил, либо принимает решение об отказе в заключении договора целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причин отказа.

Основаниями для отказа являются представление не всех документов, указанных в пунктах 11 и 12 настоящих Правил, и (или) их несоответствие законодательству Российской Федерации и настоящим Правилам.

14. После государственной регистрации права собственности на жилое

помещение (жилые помещения) участник представляет в уполномоченный орган:

а) договор купли-продажи жилого помещения (жилых помещений) с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации указанного договора и ипотеки в силу закона;

б) заверенную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения);

в) договор имущественного страхования жилого помещения (жилых помещений), в случае если договором целевого жилищного займа предусмотрено страхование, согласно которому выгодоприобретателем является уполномоченный орган;

г) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение (жилые помещения), содержащую сведения о наличии либо об отсутствии ограничений (обременений) прав на жилое помещение (жилые помещения) (далее - выписка из реестра).

15. Уполномоченный орган после рассмотрения документов, указанных в пункте 14 настоящих Правил, уведомляет кредитную организацию о возможности перечисления средств целевого жилищного займа на банковский счет продавца, указанный в договоре купли-продажи жилого помещения (жилых помещений).

Перечисление указанных средств производится на основании договора банковского счета, указанного в подпункте "б" пункта 11 настоящих Правил, и поручения участника на составление кредитной организацией от его имени расчетного документа для перечисления средств целевого жилищного займа.

16. В случае если участник не представил в уполномоченный орган в течение 3 месяцев со дня поступления средств целевого жилищного займа на банковский счет участника документы, указанные в пункте 14 настоящих Правил, уполномоченный орган уведомляет кредитную организацию о необходимости возврата этих средств в уполномоченный орган.

Возврат средств целевого жилищного займа производится в течение 5 рабочих дней со дня получения уведомления на основании договора банковского счета участника, указанного в подпункте "б" пункта 11 настоящих Правил.

Договор целевого жилищного займа прекращает свое действие со дня получения указанных средств уполномоченным органом.

17. Срок, указанный в абзаце первом пункта 16 настоящих Правил, продлевается уполномоченным органом в случае представления участником:

а) расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в получении документов на государственную регистрацию права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения) с указанием предполагаемых сроков его государственной регистрации;

б) документов, подтверждающих приостановление государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые

помещения) с указанием причин и сроков такого приостановления.

III. Порядок и условия предоставления целевого жилищного займа для погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту

18. Жилое помещение (жилые помещения), приобретаемое участником с использованием целевого жилищного займа, предоставленного для погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита и погашения обязательств по ипотечному кредиту, в силу закона находится в залоге (ипотеке) у банка, иной кредитной организации либо юридического лица, предоставившего ипотечный кредит (далее - кредитор), и у Российской Федерации в лице уполномоченного органа со дня государственной регистрации права собственности участника на указанное жилое помещение (жилые помещения).

Жилое помещение (жилые помещения), приобретенное участником до наступления у него права на получение целевого жилищного займа с использованием ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику, в случае предоставления участнику целевого жилищного займа для погашения обязательств по договору ипотечного кредита находится в силу закона в залоге (ипотеке) у кредитора и в последующем залоге у Российской Федерации в лице уполномоченного органа в силу последующего договора об ипотеке, оформленного в соответствии с порядком оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, утвержденным Министерством обороны Российской Федерации (далее - порядок оформления ипотеки).

19. Для получения целевого жилищного займа в целях погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита и погашения обязательств по ипотечному кредиту участник представляет в уполномоченный орган:

а) подписанный со стороны участника проект договора целевого жилищного займа, оформленный в соответствии с типовым договором, утвержденным Министерством обороны Российской Федерации (в 3 экземплярах);

б) заверенную кредитором копию договора ипотечного кредита, оформленного с учетом требований пункта 30 настоящих Правил, с приложением к нему графика погашения ипотечного кредита;

в) заверенную кредитной организацией копию договора банковского счета участника, содержащего условия о порядке возврата уполномоченному органу целевого жилищного займа без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных настоящими Правилами;

г) выписку из отчета об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения (жилых помещений);

д) копию паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником.

20. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 19 настоящих Правил, принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа, перечисляет на банковский счет участника средства целевого жилищного займа, направляет ему подписанный договор целевого жилищного займа (в 2 экземплярах) либо принимает решение об отказе в заключении договора целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причин отказа.

Основаниями для отказа являются представление не всех документов, указанных в пункте 19 настоящих Правил, и (или) их несоответствие законодательству Российской Федерации и настоящим Правилам.

21. После государственной регистрации права собственности на жилое помещение (жилые помещения) участник представляет в уполномоченный орган и кредитору:

а) копию договора купли-продажи жилого помещения (жилых помещений) с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации указанного договора и ипотеки в силу закона;

б) заверенную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения);

в) выписку из реестра;

г) копии договора страхования, предусмотренного условиями договора ипотечного кредита (при наличии), и графика выплаты страховой премии.

22. После получения кредитором документов, указанных в пункте 21 настоящих Правил, осуществляется перечисление средств целевого жилищного займа, указанных в пункте 20 настоящих Правил, в счет оплаты жилого помещения (жилых помещений) в соответствии с договором купли-продажи жилого помещения (жилых помещений).

В случае непредставления документов, указанных в пункте 21 настоящих Правил, в уполномоченный орган в течение 3 месяцев со дня зачисления на банковский счет участника средств целевого жилищного займа, указанных в пункте 20 настоящих Правил, кредитная организация возвращает эти средства уполномоченному органу по его требованию.

Возврат целевого жилищного займа производится в течение 5 рабочих дней со дня получения указанного требования на основании договора банковского счета участника, указанного в подпункте "в" пункта 19 настоящих Правил.

Договор целевого жилищного займа прекращает свое действие со дня получения указанных средств уполномоченным органом.

23. В случае, указанном в пункте 17 настоящих Правил, срок, установленный в абзаце втором пункта 22 настоящих Правил, продлевается кредитором по согласованию с уполномоченным органом.

24. Уполномоченный орган после рассмотрения документов в соответствии с пунктами 21 и 44 настоящих Правил или получения документов, представляемых в соответствии с пунктами 28 и 50 настоящих Правил,

предоставляет участнику целевой жилищный заем путем перечисления его на банковский счет участника для погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с графиком его погашения, но не чаще 1 раза в месяц. При этом объем предоставляемых средств не может превышать объем средств, учтенных на именном накопительном счете участника.

25. Перечисление средств целевого жилищного займа, указанных в пункте 24 настоящих Правил, производится уполномоченным органом на расчетный счет кредитора по согласованному с кредитором заявлению участника, в котором указываются:

- а) фамилия, имя, отчество и паспортные данные участника;
- б) даты заключения и номера договора целевого жилищного займа и договора ипотечного кредита;
- в) банковские реквизиты кредитора;
- г) поручение уполномоченному органу на перечисление им средств целевого жилищного займа на расчетный счет кредитора в счет исполнения обязательств участника по погашению ипотечного кредита до окончания действия договора целевого жилищного займа;
- д) согласие участника на перечисление платежей при смене владельца закладной на банковские реквизиты, указанные кредитором в уведомлении о смене владельца закладной.

26. Для получения целевого жилищного займа в целях погашения обязательств по договору ипотечного кредита, предоставленного участнику как единственному заемщику до наступления у него права на получение целевого жилищного займа, участник представляет в уполномоченный орган документы, указанные в подпунктах "а", "в" - "д" пункта 19 настоящих Правил, а также:

- а) копию договора купли-продажи жилого помещения (жилых помещений) с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации указанного договора и ипотеки;
- б) заверенную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение;
- в) заверенную кредитором копию договора ипотечного кредита с приложением к нему графика погашения ипотечного кредита;
- г) заверенную кредитором копию дополнительного соглашения к договору ипотечного кредита, оформленному с учетом требований пункта 30 настоящих Правил;
- д) согласие кредитора-залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке на заключение последующего договора об ипотеке между уполномоченным органом и участником;
- е) проект последующего договора об ипотеке, оформленного в соответствии с порядком оформления ипотеки, подписанный со стороны участника (в 3 экземплярах);
- ж) копии договора страхования, предусмотренного условиями договора

ипотечного кредита (при наличии), и графика выплаты страховой премии;

з) выписку из реестра.

27. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 26 настоящих Правил, принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа и направляет участнику подписанные договор целевого жилищного займа (в 2 экземплярах) и последующий договор об ипотеке (в 3 экземплярах) либо принимает решение об отказе в заключении договора целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причин отказа.

Основаниями для отказа являются представление не всех документов, указанных в пункте 26 настоящих Правил, и (или) их несоответствие законодательству Российской Федерации и настоящим Правилам.

28. Участник в течение 3 месяцев со дня заключения договора целевого жилищного займа осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию последующего договора об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

После государственной регистрации последующего договора об ипотеке участник представляет в уполномоченный орган 1 экземпляр указанного договора.

29. Уполномоченный орган после получения последующего договора об ипотеке, указанного в пункте 28 настоящих Правил, предоставляет участнику целевой жилищный заем для погашения обязательств по ипотечному кредиту в порядке, установленном пунктами 24 и 25 настоящих Правил.

30. В договоре ипотечного кредита предусматривается, что:

а) погашение обязательств (части обязательств) участника перед кредитором осуществляется за счет целевого жилищного займа;

б) жилое помещение (жилые помещения) с даты государственной регистрации на него права собственности участника находится в залоге (ипотеке) у соответствующего кредитора и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, - у Российской Федерации в лице уполномоченного органа;

в) кредитор не вправе требовать от участника досрочного исполнения обязательств по договору ипотечного кредита в случае просрочки очередного ежемесячного платежа на срок не более 45 дней или просрочек очередных ежемесячных платежей не более 3 раз в течение 12 месяцев в отношении платежей, осуществляемых уполномоченным органом;

г) кредитор не вправе начислять пени в случае просрочки уполномоченным органом перечисления средств целевого жилищного займа на погашение очередных ежемесячных платежей на срок не более 45 дней;

д) кредитор извещает уполномоченный орган:

о заключаемых в течение срока действия договора ипотечного кредита дополнительных соглашениях к нему в течение 10 рабочих дней со дня их заключения и направляет 1 экземпляр дополнительного соглашения в уполномоченный орган;

об изменении графика погашения ипотечного кредита в течение 10 рабочих

дней со дня его изменения;

о досрочном (частичном досрочном) погашении ипотечного кредита в течение 10 рабочих дней со дня досрочного (частичного досрочного) погашения;

об обращении взыскания на предмет ипотеки в течение 5 рабочих дней со дня обращения взыскания;

о передаче иному лицу прав по закладной (при ее наличии) в течение 10 рабочих дней со дня перехода прав по закладной к новому владельцу закладной с предоставлением сведений, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по закладной.

IV. Порядок и условия предоставления целевого жилищного займа для приобретения жилого помещения (жилых помещений) по договору участия в долевом строительстве

31. При предоставлении участнику целевого жилищного займа для приобретения жилого помещения (жилых помещений) по договору участия в долевом строительстве права требования участника по этому договору до дня государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения) находятся в залоге у Российской Федерации в лице уполномоченного органа в силу договора залога прав требования, заключенного с участником и оформленного в соответствии с порядком оформления ипотеки.

При предоставлении участнику целевого жилищного займа для приобретения жилого помещения (жилых помещений) по договору участия в долевом строительстве с использованием предоставляемого участнику целевого жилищного займа в целях погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту права требования участника по договору участия в долевом строительстве до дня государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения) находятся в последующем залоге у Российской Федерации в лице уполномоченного органа в силу последующего договора залога прав требования, заключенного с участником и оформленного в соответствии с порядком оформления ипотеки.

32. С даты государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения), приобретенное им по договору участия в долевом строительстве с использованием целевого жилищного займа, жилое помещение (жилые помещения) в силу закона находится в залоге (ипотеке) у Российской Федерации в лице уполномоченного органа, а в случае использования ипотечного кредита - у соответствующего кредитора и Российской Федерации в лице уполномоченного органа.

33. Для получения целевого жилищного займа в целях приобретения жилого помещения (жилых помещений) по договору участия в долевом строительстве без использования ипотечного кредита участник представляет в уполномоченный орган:

а) подписанный участником проект договора целевого жилищного займа, оформленный в соответствии с типовым договором, утвержденным Министерством обороны Российской Федерации (в 3 экземплярах);

б) предварительный договор участия в долевом строительстве, отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации;

в) заверенную кредитной организацией копию договора банковского счета участника, содержащего условия о порядке возврата уполномоченному органу целевого жилищного займа без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных настоящими Правилами;

г) копию паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником;

д) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении застройщика.

34. Уполномоченный орган в течение 30 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 33 настоящих Правил, проверяет информацию о застройщике на соответствие требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа, перечисляет на банковский счет участника средства целевого жилищного займа и направляет участнику подписанный со своей стороны договор целевого жилищного займа (в 2 экземплярах) либо принимает решение об отказе в заключении договора целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причин отказа.

Основаниями для отказа являются представление не всех документов, указанных в пункте 33 настоящих Правил, и (или) их несоответствие настоящим Правилам, а также несоответствие застройщика требованиям законодательства Российской Федерации.

После заключения договора целевого жилищного займа участник заключает основной договор участия в долевом строительстве и осуществляет его государственную регистрацию.

35. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник представляет в уполномоченный орган:

а) заверенную в установленном порядке копию договора участия в долевом строительстве, оформленного с учетом требований пункта 53 настоящих Правил, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

б) проект договора залога прав требования участника, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, оформленный в соответствии с порядком оформления ипотеки, подписанный со стороны участника (в 3 экземплярах).

36. Уполномоченный орган после рассмотрения документов, указанных в пункте 35 настоящих Правил, направляет участнику подписанный со своей стороны договор залога прав требования (в 3 экземплярах), а также уведомляет

кредитную организацию о возможности перечисления средств целевого жилищного займа на банковский счет застройщика, указанный в договоре участия в долевом строительстве.

Перечисление указанных средств производится на основании договора банковского счета участника, указанного в подпункте "в" пункта 33 настоящих Правил, и поручения участника на составление кредитной организацией от его имени расчетного документа для перечисления средств целевого жилищного займа.

37. Участник в течение 3 месяцев со дня подписания уполномоченным органом договора залога прав требования осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию указанного договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

38. В течение 1 месяца со дня регистрации договора залога прав требования участник представляет в уполномоченный орган 1 экземпляр указанного договора с отметкой о такой регистрации.

39. Участник осуществляет в течение 3 месяцев со дня передачи застройщиком и принятия участником жилого помещения (жилых помещений) действия, направленные на государственную регистрацию права собственности на жилое помещение (жилые помещения), полученное по договору участия в долевом строительстве, и представляет в уполномоченный орган:

а) заверенную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения);

б) выписку из реестра;

в) договор имущественного страхования жилого помещения (жилых помещений), в случае если договором залога прав требования предусмотрено страхование, согласно которому выгодоприобретателем является уполномоченный орган.

40. Для получения целевого жилищного займа на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения (жилых помещений) участник представляет в уполномоченный орган:

а) подписанный участником проект договора целевого жилищного займа, оформленный в соответствии с типовым договором, утвержденным Министерством обороны Российской Федерации (в 3 экземплярах);

б) предварительный договор участия в долевом строительстве, отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации;

в) заверенную кредитной организацией копию договора банковского счета участника, содержащего условия о порядке возврата уполномоченному органу целевого жилищного займа без распоряжения клиента (участника) в случаях, установленных настоящими Правилами;

г) заверенную кредитором копию договора ипотечного кредита, оформленного с учетом требований пункта 30 настоящих Правил, с приложением к нему графика погашения ипотечного кредита;

д) согласие кредитора-залогодержателя по предшествующему договору залога прав требования на заключение последующего договора залога прав требования между уполномоченным органом и участником;

е) копию паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником.

41. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 40 настоящих Правил, принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа, перечисляет на банковский счет участника средства целевого жилищного займа для оплаты части цены договора участия в долевом строительстве и направляет ему подписанный договор целевого жилищного займа (в 2 экземплярах) либо принимает решение об отказе в заключении договора целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причин отказа.

Основаниями для отказа являются представление не всех документов, указанных в пункте 40 настоящих Правил, и (или) их несоответствие законодательству Российской Федерации и настоящим Правилам.

42. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник представляет его в кредитную организацию, которая осуществляет перечисление средств целевого жилищного займа в счет оплаты приобретаемого жилого помещения (жилых помещений) на банковский счет застройщика, указанный в этом договоре.

В случае неосуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в течение 3 месяцев со дня получения кредитной организацией средств целевого жилищного займа кредитная организация возвращает указанные средства уполномоченному органу по его требованию.

Возврат средств целевого жилищного займа производится в течение 5 рабочих дней со дня получения указанного требования на основании договора банковского счета участника, указанного в подпункте "в" пункта 40 настоящих Правил.

Договор целевого жилищного займа прекращает свое действие со дня получения указанных средств уполномоченным органом.

43. Срок, указанный в абзаце втором пункта 42 настоящих Правил, продлевается кредитором по согласованию с уполномоченным органом в случае представления участником:

а) расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в получении документов на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с указанием предполагаемых сроков его государственной регистрации;

б) документов, подтверждающих приостановление государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с указанием причин и сроков такого приостановления.

44. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник в течение 1 месяца представляет в уполномоченный орган следующие документы:

а) заверенную в установленном порядке копию договора участия в долевом

строительстве, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

б) проект последующего договора залога прав требования участника, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, оформленный в соответствии с порядком оформления ипотеки и подписанный со стороны участника (в 3 экземплярах).

45. Уполномоченный орган после рассмотрения в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 44 настоящих Правил, направляет участнику подписанный последующий договор залога прав требования (в 3 экземплярах) и предоставляет участнику целевой жилищный заем для погашения обязательств по ипотечному кредиту в порядке, установленном пунктами 24 и 25 настоящих Правил.

46. Участник после получения последующего договора залога прав требования осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию этого договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 3 месяцев со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Участник представляет в уполномоченный орган 1 экземпляр зарегистрированного последующего договора залога прав требования в течение 1 месяца со дня его регистрации.

47. Участник осуществляет в течение 3 месяцев со дня передачи застройщиком и принятия участником жилого помещения (жилых помещений) действия, направленные на государственную регистрацию прав собственности на жилое помещение (жилые помещения), полученное по договору участия в долевом строительстве, и представляет в уполномоченный орган:

а) заверенную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения);

б) выписку из реестра;

в) копии договора страхования, предусмотренного условиями ипотечного кредита (при наличии), и графика выплаты страховой премии.

48. Для получения целевого жилищного займа в целях погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику как единственному заемщику до наступления у него права на получение целевого жилищного займа, участник представляет в уполномоченный орган документы, указанные в подпунктах "а" и "в" - "д" пункта 40 настоящих Правил, а также:

а) копию зарегистрированного в установленном порядке договора участия в долевом строительстве, оформленного с учетом требований пункта 53 настоящих Правил;

б) последующий договор залога прав требования, оформленный в соответствии с порядком оформления ипотеки, подписанный участником (в 3 экземплярах);

в) копии договора страхования, предусмотренного условиями договора ипотечного кредита (при наличии), и графика выплаты страховой премии.

49. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 48 настоящих Правил, принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа и направляет участнику подписанный договор целевого жилищного займа (в 2 экземплярах) и последующий договор залога прав требования (в 3 экземплярах) либо принимает решение об отказе в заключении договора целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причин отказа.

Основаниями для отказа являются представление не всех документов, указанных в пункте 48 настоящих Правил, и (или) их несоответствие законодательству Российской Федерации и настоящим Правилам.

50. Участник после получения последующего договора залога прав требования осуществляет действия, предусмотренные пунктом 46 настоящих Правил.

51. Уполномоченный орган после получения зарегистрированного последующего договора залога прав требования, предоставляет участнику в порядке, установленном пунктами 24 и 25 настоящих Правил, целевой жилищный заем для погашения обязательств по ипотечному кредиту.

52. В течение 3 месяцев со дня передачи застройщиком и принятия участником жилого помещения (жилых помещений) участник осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию прав собственности на жилое помещение (жилые помещения), приобретенное по договору участия в долевом строительстве, и представляет в уполномоченный орган:

а) заверенную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копию свидетельства о государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения);

б) выписку из реестра.

53. В договоре участия в долевом строительстве предусматривается, что:

а) погашение обязательств (части обязательств) участника перед застройщиком осуществляется за счет целевого жилищного займа;

б) цена договора является фиксированной и не подлежит изменению;

в) застройщик в течение 5 рабочих дней со дня наступления соответствующих событий уведомляет уполномоченный орган:

о получении разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (объекта недвижимости) с представлением копии указанного разрешения;

о принятии решения о переносе срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (объекта недвижимости);

о передаче застройщиком и принятии участником жилого помещения (жилых помещений);

о расторжении договора участия в долевом строительстве;

г) застройщик представляет в уполномоченный орган копию решения о присвоении объекту долевого строительства почтового адреса в течение 5 дней со дня принятия решения;

д) участник не вправе переуступать права требования на объект долевого строительства без письменного согласия уполномоченного органа.

V. Порядок и условия оплаты услуг и работ, указанных в части 9 статьи 14 Федерального закона

54. Оплата услуг и работ, указанных в части 9 статьи 14 Федерального закона, производится за счет средств целевого жилищного займа после регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договора (договоров) участия в долевом строительстве или права собственности участника на жилое помещение (жилые помещения), приобретенное на основании договора (договоров) купли-продажи жилого помещения (жилых помещений).

55. Для оплаты услуг и работ, указанных в части 9 статьи 14 Федерального закона, участник представляет в уполномоченный орган копии договоров об оказании услуг (выполнения работ) и документы, подтверждающие понесенные участником расходы.

56. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 55 настоящих Правил, принимает решение об оплате услуг (работ), осуществляет перечисление средств целевого жилищного займа на банковский счет участника либо принимает решение об отказе в оплате и возвращает документы с указанием причин отказа.

Основаниями для отказа являются непредставление документов, указанных в пункте 55 настоящих Правил, и (или) несоответствия их законодательству Российской Федерации, а также несоответствие услуг (работ) требованиям, установленным Министерством обороны Российской Федерации.

VI. Порядок погашения и возврата целевого жилищного займа

57. Погашение целевого жилищного займа осуществляется уполномоченным органом при возникновении у участника права на использование накоплений для жилищного обеспечения в соответствии со статьей 10 Федерального закона и в случаях, указанных в статье 12 Федерального закона.

58. При возникновении обстоятельств, указанных в части 3 статьи 12 Федерального закона, уполномоченный орган обеспечивает предоставление целевого жилищного займа для погашения ипотечного кредита за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника, до даты, указанной в договоре целевого жилищного займа, после получения документов, подтверждающих принятие одним из членов семьи участника на себя обязательств по ипотечному кредиту, и заявления от указанного члена семьи участника.

Уполномоченный орган после рассмотрения указанных документов заключает с членом семьи участника дополнительное соглашение к договору целевого жилищного займа.

59. Участник обязан обеспечивать сохранность имущества, заложенного по договору об ипотеке в соответствии с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

60. В случае если участник досрочно уволен с военной службы и у него не возникли основания, предусмотренные пунктами 1, 2 и 4 статьи 10 Федерального закона, участник возвращает уполномоченному органу:

а) средства целевого жилищного займа;

б) средства, учтенные на именном накопительном счете участника и перечисленные уполномоченным органом в погашение обязательств по ипотечному кредиту после возникновения основания для исключения участника из реестра.

61. Уполномоченный орган ежемесячно начисляет на сумму остатка средств, указанных в пункте 60 настоящих Правил (далее - задолженность), проценты по ставке, установленной договором целевого жилищного займа, начиная со дня увольнения участника с военной службы и заканчивая днем окончательного возврата включительно.

62. В случае если средства, учтенные на именном накопительном счете участника, были перечислены уполномоченным органом в погашение обязательств по ипотечному кредиту после возникновения оснований для исключения участника из реестра и если возникли основания, предусмотренные пунктами 1, 2 и 4 статьи 10 Федерального закона, участник возвращает уполномоченному органу указанные средства без уплаты процентов.

63. После получения от федеральных органов исполнительной власти сведений об исключении участника из реестра участников уполномоченный орган прекращает погашение обязательств по ипотечному кредиту.

Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня получения указанных сведений уведомляет кредитора о прекращении погашения обязательств по ипотечному кредиту и направляет участнику почтовым отправлением с уведомлением о вручении график возврата задолженности (далее - график), который будет являться неотъемлемой частью договора целевого жилищного займа.

График может предоставляться кредитору по его письменному заявлению.

При получении графика участник начинает возврат задолженности на лицевой счет, указанный в графике. К зачислению принимаются только переводы, в назначении платежа которых указаны фамилия, имя и отчество участника, номер и дата договора целевого жилищного займа. Возврат задолженности осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

64. Проценты на сумму остатка задолженности начисляются ежемесячно, с 1-го по последнее число месяца включительно (далее - процентный период).

65. Расчет размера задолженности и процентов производится с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов за процентный период промежуточное округление не допускается.

66. Для начисления процентов на сумму остатка задолженности применяется действительное число дней в году (365 или 366 дней

соответственно).

67. Возврат задолженности и уплату процентов участник производит в срок, не превышающий 10 лет, начиная со дня его увольнения, путем осуществления не позднее 25-го числа текущего процентного периода (кроме первого и последнего месяца) единых ежемесячных платежей.

68. Размер единого ежемесячного платежа определяется по следующей формуле:

$$\text{ЕЖП} = \text{ОЗ} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{(-\text{ПП} - 1)}}$$

где:

ОЗ - сумма остатка задолженности на расчетную дату;

ПС - месячная процентная ставка, равная одной двенадцатой годовой процентной ставки, установленной на сумму остатка задолженности по договору целевого жилищного займа (процентов годовых);

ПП - количество процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения задолженности.

69. Расчет размера единого ежемесячного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам.

70. Размер единого ежемесячного платежа указывается в графике, при этом:

а) датой исполнения участником обязательств по возврату задолженности считается последний день последнего процентного периода независимо от даты уплаты начисленного единого ежемесячного платежа за этот процентный период при условии зачисления поступивших средств на лицевой счет уполномоченного органа;

б) в случае если размер единого ежемесячного платежа превышает остаток фактических обязательств участника на дату платежа, размер очередного платежа определяется равным остатку фактических обязательств участника, при этом указанный платеж будет являться последним;

в) последний единый ежемесячный платеж включает в себя возврат суммы остатка задолженности и уплату процентов за фактическое количество дней пользования суммой остатка задолженности;

г) при нарушении сроков возврата задолженности участник платит уполномоченному органу неустойку в виде пеней в размере 0,1 процента суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

д) при нарушении сроков уплаты процентов участник платит уполномоченному органу неустойку в виде пеней в размере 0,1 процента суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

71. Участник вправе произвести полный или частичный досрочный возврат задолженности, при этом график изменяется с учетом суммы остатка задолженности.

72. В случае неисполнения участником обязательств по внесению платежей

в счет возврата задолженности в течение 6 месяцев со дня получения участником графика уполномоченный орган обращается в суд для взыскания долга и в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения извещает об этом кредитора.

73. При возникновении у участника права на использование накоплений для жилищного обеспечения, а также в случае прекращения договора целевого жилищного займа в связи с возвратом задолженности уполномоченный орган и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

74. Уполномоченный орган вправе обратиться с иском на заложенное имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации.

75. Настоящие Правила не распространяются на правоотношения, возникшие в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 января 2007 г. N 51 "О проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих".

**Приложение
к Правилам
предоставления участникам
накопительно-ипотечной системы
жилищного обеспечения военнослужащих
целевых жилищных займов,
а также погашения целевых жилищных займов**

**Свидетельство
о праве участника накопительно-ипотечной системы
жилищного обеспечения военнослужащих на получение
целевого жилищного займа**

Серия N

г. Москва

"___" _____ 20__ г.

(ф.и.о.)

паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" является участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и имеет право на получение целевого жилищного займа в соответствии с Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2010 г. N 1028, за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на его именованном накопительном счете, по состоянию на "___" _____ 20__ г. в размере

на _____
(цель выдачи целевого жилищного займа)

На именной накопительный счет _____
(номер именованного накопительного счета)

ежемесячно начисляется:

в 20__ году - _____ рублей;
в 20__ году - _____ рублей.

Размер накопительного взноса устанавливается федеральным законом о

федеральном бюджете на соответствующий год.

Целевой жилищный заем также может быть использован для оплаты расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения (жилых помещений) и (или) оформлению кредитного договора, в том числе удостоверенного закладной, включая выплаты банку (иной кредитной организации либо юридическому лицу, предоставившему ипотечный кредит), связанные с выдачей кредита (займа), оплату услуг по подбору и оформлению жилого помещения (жилых помещений), услуг оценщика, а также расходы на страхование рисков в соответствии с условиями указанных договоров или закладной в соответствии с Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов. Для заключения договора целевого жилищного займа необходимо представить следующие документы:

Предельный срок, на который предоставляется целевой жилищный заем,
- "___" _____ 20__ г.

Срок действия настоящего свидетельства - до дня подписания договора целевого жилищного займа, но не более 6 месяцев со дня подписания настоящего свидетельства.

(должностное лицо уполномоченного
федерального органа)

(подпись)

(ф.и.о.)

М.П.