

Принято
решением Совета депутатов
городского округа Дзержинский
Московской области
от 10 февраля 2010 г. N 5/2

ПОЛОЖЕНИЕ от 11 февраля 2010 г. N 4/2-ПД О ПОРЯДКЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ (ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ) СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В Г. ДЗЕРЖИНСКИЙ

1. Введение

Основанием для разработки настоящего Положения являются:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (части 1 и 2);
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России";
- Указ Президента Российской Федерации от 24.12.1993 N 2281 "О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы";
- Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)";
- постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2002-2010 гг.";
- постановление Правительства Московской области от 27.03.2009 N 241/12 "Об утверждении долгосрочной целевой программы Московской области "Жилище" на 2009-2012 годы";
- Концепция развития системы ипотечного кредитования в Российской Федерации, одобренная постановлением Правительства Российской Федерации от 11.01.2000 N 28;
- Закон Московской области от 19.09.2001 N 144/2001-ОЗ "Об организации системы ипотечного жилищного кредитования в Московской области".

2. Цели и задачи

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

2.1. Основная цель - решение жилищной проблемы жителей города за счет создания системы привлечения средств населения для инвестирования жилищного *строительства*, а также определение порядка предоставления жилья различным категориям граждан в рамках выполнения федеральной целевой программы "Жилище" (постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675).

2.2. Настоящее Положение предусматривает возможность использования как собственных, так и заемных средств граждан в различном виде: кредит, ссуда, сертификат, свидетельство, субвенция, субсидия, ипотечный займ и др., предоставляемых предприятием (организацией), банками, Правительством Московской области и Правительством Российской Федерации гражданам РФ.

3. Основные положения и условия

3.1. Право на приобретение жилья в соответствии с настоящим Положением имеют:

3.1.1. Граждане, постоянно проживающие (зарегистрированные по месту жительства) в городе Дзержинский, состоящие на учете в улучшении жилищных условий в городской очереди, - в приоритетном порядке и с учетом времени ожидания.

3.1.2. Граждане, постоянно проживающие (зарегистрированные по месту жительства) в городе Дзержинский.

3.1.3. Граждане РФ, не проживающие постоянно (не зарегистрированные по месту проживания) в г. Дзержинский.

4. Порядок инвестирования (долевого участия) и предоставления жилья в г. Дзержинский с использованием ипотечного кредитования

4.1. Граждане РФ могут заключить договор инвестирования (долевого участия) **строительства** жилья на основании Закона Московской области от 19.09.2001 N 144/2001-ОЗ "Об организации системы ипотечного кредитования в Московской области".

4.2. Лицо, желающее принять участие в инвестировании (долевом участии) в строительство жилья, обращается в Управление по градостроительству и имуществу администрации города, где ему подбирают вариант квартиры, рассчитывают ее стоимость, и в случае согласия с данным вариантом будущий Инвестор (дольщик) заполняет справку-заявление по установленной форме на имя главы города. После резолюции главы города Управление по градостроительству и имуществу прорабатывает вопрос с будущим Инвестором (дольщиком), и при согласии сторон заключается предварительное соглашение о намерениях.

4.3. С предварительным соглашением будущий Инвестор (дольщик) обращается в Банк по вопросу выдачи заключения о выделении кредита. В случае положительного решения Банка по выдаче кредита администрация города, Инвестор (дольщик) заключают договор инвестирования (долевого участия) (далее - Договор), определяющий их взаимоотношения на период инвестирования

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [каркасные дома](#).

и строительства жилья, с учетом условий, изложенных в п. 4.5.

4.4. Указанный Договор оформляется в соответствии с требованиями закона об ипотечном кредитовании. Администрация города гарантирует предоставление жилья.

4.5. Инвестор (дольщик) вносит первоначальный взнос в бюджет города в размере от 10 до 30% от стоимости квартиры в безналичной форме в течение 10 банковских дней с момента заключения Договора, определяющего взаимные обязательства администрации города, Банка и Инвестора (дольщика) в части оплаты оставшейся суммы, а также сроков предоставления жилья. Размер первоначального взноса определяется Инвестором (дольщиком). Возможно по поручению Инвестора (дольщика) и согласованию с администрацией города внесение средств третьими лицами, как юридическими, так и физическими. В случае неоплаты Инвестором (дольщиком) первоначального взноса в указанный срок Договор расторгается и все обязательства сторон прекращаются.

4.6. Далее Инвестор (дольщик) обращается в Банк о выдаче кредита на оставшуюся к оплате сумму. В Банке с Инвестором (дольщиком) заключается кредитный договор, одновременно подписывается договор залога прав требования по Договору инвестирования (долевого участия). Банк в срок, установленный в договоре о сотрудничестве между ним и администрацией города, с момента подписания кредитного Договора производит зачисление оставшейся части стоимости квартиры по Договору в бюджет города. Расходы, связанные с оформлением кредитного договора, несет Инвестор (дольщик).

4.7. После получения разрешения на ввод *дома-новостройки* в эксплуатацию администрация города и Инвестор (дольщик) подписывают дополнительное соглашение и акт об исполнении обязательств. Вместе с Договором данные документы передаются в ФРС для получения Инвестором (дольщиком) свидетельства о праве собственности на квартиру с обременением ипотекой, где залогодержатель - Банк. После окончания Инвестором всех выплат Банк снимает обременение ипотекой.

4.8. Инвесторы (дольщики), имеющие намерение компенсировать часть стоимости приобретаемого жилья за счет продажи имеющегося, передают жилье по договору купли-продажи в распоряжение администрации города.

4.9. В случае передачи Инвестором (дольщиком) своего жилья, принадлежащего ему на праве собственности, в распоряжение администрации города стоимость передаваемого жилого помещения (квартиры, комнаты), определенная в соответствии с п. 6 настоящего Положения "Методика оценки стоимости жилья...", исключается из суммарной стоимости предоставляемого жилья.

4.10. В случае передачи ранее принадлежащего Инвестору (дольщику) жилья администрации города стороны оформляют в течение двух месяцев с момента заключения договора инвестирования (покупки) договор купли-продажи (мены) и акт приема-передачи жилого помещения.

Вышеуказанный Договор оформляется в соответствии с требованиями Гражданского кодекса и подлежит государственной регистрации. Право собственности оформляется в порядке, установленном действующим законодательством, и подлежит государственной регистрации в ФРС, а также учету в ГУП МО "МОБТИ". Оформление документов производится Инвестором (дольщиком) за свой счет. После оформления права собственности Инвестор (дольщик) и проживающие с ним лица обязаны сняться с регистрационного учета и пройти регистрацию по новому месту жительства в установленном порядке.

4.11. Порядок определения стоимости приобретаемого жилья для Инвесторов (дольщиков), перечисленных в п. 3.1.1:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [каркасные дома](#).

Стоимость приобретаемого жилья рассчитывается по формуле:

$C = C_{\text{ф}} \times S \times K1 \times K2$, где:

C - стоимость приобретаемого жилья;

$C_{\text{ф}}$ - стоимость 1 кв. м муниципального жилья на момент заключения Договора, определяется администрацией города с учетом рекомендаций Правительства Московской области и утверждается постановлением главы города;

S - общая площадь, кв. м;

K1 - коэффициент скидки по таблице N 1 настоящего Положения;

K2 - коэффициент для первого и последнего этажей - 0,95.

Таблица N 1

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА K1 (ОТ СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛЬЯ)

Время ожидания после постановки на учет по улучшению жилищных условий (полных лет)	До 1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Коэффициент K1	0,95	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,82	0,79	0,76

4.12. Для Инвесторов (дольщиков), перечисленных в п. 3.1.2, 3.1.3, стоимость приобретаемого жилья рассчитывается по формуле:

$C1 = C_{\text{ф}} \times S \times B1 \times B2 \times K2$, где:

C1 - стоимость приобретаемого жилья;

$C_{\text{ф}}$ - стоимость 1 кв. м муниципального жилья на момент заключения Договора, определяется администрацией города с учетом рекомендаций Правительства Московской области и утверждается постановлением главы города;

S - общая площадь, кв. м (согласно п. 6.3);

B1 - коэффициент категории Инвестора:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

- для Инвесторов по п. 3.1.2 - 1,00;

- для Инвесторов по п. 3.1.3 - 1,10;

B2 - для Инвесторов, проживающих в г. Дзержинском непрерывно более 20 лет, - 0,90;

K2 - коэффициент для первого и последнего этажей - 0,95.

4.13. Инвестор (дольщик), на каждого из членов семьи которого приходится доля общей площади при ее предоставлении, превышающая установленную норму (18 кв. м на человека), обязан доплатить за сверхнормативную площадь по цене стоимости одного квадратного метра, установленной постановлением главы города на момент заключения Договора (без учета скидок).

4.14. В случае передачи Инвестором (дольщиком) своего жилья, принадлежащего ему на праве собственности, в распоряжение администрации города коэффициент K1 на приобретаемое жилье для Инвесторов (дольщиков), перечисленных в п. 3.1.1, применяется к разнице между стоимостью приобретаемого жилья и стоимостью передаваемого администрации города жилья.

4.15. В случае если стоимость передаваемого Инвестором (дольщиком) своего жилья, принадлежащего ему на праве собственности, в распоряжение администрации города окажется выше стоимости приобретаемого жилья, квартиры признаются равноценными.

4.16. В исключительных случаях глава города имеет право предоставить дополнительные скидки к стоимости приобретаемого жилья, но не более 15%.

5. Порядок инвестирования жилья до окончания строительства без использования ипотечного кредитования

5.1. Инвестор (дольщик) заключает Договор инвестирования (долевого участия) и вносит вступительный взнос в размере от 10 до 30% от стоимости квартиры в течение 10 банковских дней с момента оформления договора, определяющего взаимные обязательства администрации города и Инвестора (дольщика) в части оплаты оставшейся суммы, а также сроков предоставления жилья и регистрации его Инвестором (дольщиком) в ФРС.

Оставшуюся сумму Инвестор (дольщик) уплачивает в срок до окончания строительства (получения разрешения на ввод **дома-новостройки** в эксплуатацию) с одновременной оплатой 5% годовых по отношению к неоплаченной части стоимости квартиры. В случае неоплаты стоимости квартиры до окончания строительства Договор расторгается. Администрация города обязана выплатить Инвестору (дольщику) сумму оплаченной стоимости квартиры за вычетом 2 процентов в течение 3 месяцев с момента расторжения Договора.

5.2. Для Инвесторов (дольщиков), перечисленных в п. 3.1.1, стоимость приобретаемого жилья рассчитывается в соответствии с п. 4.11 настоящего Положения.

5.3. Для остальных категорий стоимость приобретаемого жилья рассчитывается по формуле:

$Ц1 = Сф \times S \times B1 \times B2 \times K2$, где:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [каркасные дома](#).

Ц1 - стоимость приобретаемого жилья;

Сф - стоимость 1 кв. м муниципального жилья на момент заключения Договора, определяется администрацией города с учетом рекомендаций Правительства Московской области и утверждается постановлением главы города;

S - общая площадь, кв. м (согласно п. 6.3);

B1 - коэффициент категории Инвестора:

- для Инвесторов по п. 3.1.2 - 1,00;

- для Инвесторов по п. 3.1.3 - 1,10;

B2 - для Инвесторов, проживающих в г. Дзержинском непрерывно более 20 лет, - 0,90;

K2 - коэффициент для первого и последнего этажей - 0,95.

5.4. После получения разрешения на ввод дома-новостройки в эксплуатацию администрация города и Инвестор (дольщик) подписывают дополнительное соглашение и акт об исполнении обязательств. Инвестор (дольщик) совершает все необходимые действия для регистрации права собственности на инвестируемую квартиру в течение двух месяцев со дня регистрации дома-новостройки в ФРС.

5.5. Для Договоров инвестирования (долевого участия) с оплатой до окончания строительства распространяется действие п. 4.8-4.10, п. 4.13-4.16 настоящего Положения.

6. Методика оценки стоимости жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность г. Дзержинский в счет оплаты части стоимости приобретаемого жилья

6.1. Настоящая методика предназначена для использования при определении стоимости передаваемых в муниципальную собственность жилых помещений с учетом их потребительских качеств.

6.2. Определение стоимости жилых помещений осуществляется на основании технико-экономических показателей Д1-Д7, определяемых ГУП МО "МОБТИ", и базовой фактической стоимости одного квадратного метра, устанавливаемой не реже 1 раза в квартал постановлением главы города Дзержинский для помещений вторичного жилого фонда.

6.3. В качестве исходной единицы для расчета стоимости жилых помещений принимается 1 кв. м общей площади.

6.4. Стоимость жилого помещения, передаваемого в муниципальную собственность, рассчитывается по формуле:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [каркасные дома](#).

$S_{жп} = C_{ф} \times S \times D_{пот}$, где:

$C_{ф}$ - стоимость 1 кв. м муниципального жилья на момент заключения Договора, определяется администрацией города с учетом рекомендаций Правительства Московской области и утверждается постановлением главы города;

S - общая площадь, кв. м;

$D_{пот}$ - коэффициент потребительских качеств жилого помещения, рассчитывается по формуле:

$D_{пот} = D_1 \times D_2 \times D_3 \times D_4 \times D_5 \times D_6 \times D_7$, где:

D_1 - корректирующий коэффициент:

- для однокомнатных квартир - 1,10;
- для двухкомнатных квартир (год постройки с 1980 г.) - 1,10;
- для прочих квартир - 1,00;

D_2 - площадь кухни (кв. м):

- менее 6 кв. м - 0,95;
- 6-9 кв. м - 1,00;
- более 9 кв. м - 1,05;

D_3 - этажность:

- первый, последний - 0,95;
- остальные - 1,00;

D_4 - изолированность комнат:

- изолированные - 1,00;
- смежные (смежно-изолированные) - 0,97;

D_5 - вид занимаемой жилплощади:

- отдельная квартира - 1,00;
- комната в коммунальной квартире - 0,80;
- комната в коммунальной квартире, в случае выкупа которой коммунальная квартира приобретает статус отдельной, - 0,90;

D_6 - наличие удобств:

- водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода - 1,00;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [каркасные дома](#).

- водопровод, канализация, центральное отопление, газовая колонка - 0,97;

- водопровод, канализация, центральное отопление - 0,95;

Д7 - вид напольного покрытия:

- линолеум, доска половая - 1,00;

- ламинат, паркетное покрытие - 1,01;

- паркет - 1,02.

6.5. Данные, необходимые для расчета по п. 6.4, предоставляются Инвесторами (дольщиками) в виде поэтажного плана на квартиру из ГУП МО "МОБТИ".

6.6. Передаваемая администрации города квартира должна быть в пригодном для проживания виде, в ней должно быть установлено все сантехническое, газовое и электрическое оборудование, находящееся в исправном состоянии и пригодное для эксплуатации.

7. Порядок приобретения жилых помещений из вторичного фонда для жителей г. Дзержинский с использованием ипотечного кредитования

7.1. Порядок заключения предварительных договоров приобретения жилых помещений из вторичного фонда и предоставления скидки К1 определяется в соответствии с п. 4 настоящего Положения (кроме п. 4.12).

7.2. Стоимость жилых помещений из вторичного фонда определяется в соответствии с п. 6 настоящего Положения.

8. Перечень документов, необходимых для оформления Договора

Для оформления Договора Инвестор (дольщик) должен представить в администрацию города следующие документы:

8.1. Справку-заявление на имя главы города с указанием вида приобретаемого жилья и состава семьи, подлежащего вселению в квартиру-новостройку (форма приведена в приложении N 1).

8.2. Справку о проверке жилищных условий.

8.3. Выписку из домовой книги.

8.4. Копию лицевого счета.

8.5. Документ, подтверждающий право на первоочередное предоставление жилья, полученный в отделе по учету, распределению и обмену жилой площади (для Инвесторов (дольщиков)),

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [каркасные дома](#).

перечисленных в п. 3.1.1).

8.6. Паспорт (копию).

8.7. поэтажный план на квартиру из ГУП МО "МОБТИ" (для Инвесторов (дольщиков), сдающих свое жилье в зачет приобретаемого).

8.8. Нотариально заверенное согласие супруга в случае приобретения жилья или передачи жилья администрации города одним из них.

9. Обязательства администрации города

9.1. Администрация города гарантирует неизменность стоимости приобретаемого жилья на все время действия Договора (если иное не предусмотрено его условиями).

9.2. Администрация города обязана предоставить Инвестору (дольщику) жилое помещение в соответствии с условиями Договора.

9.3. В случае неоплаты стоимости квартиры к моменту ее предоставления Договор считается расторгнутым, а также в случае расторжения Договора по желанию Инвестора (дольщика) до предоставления ему квартиры администрация города выплачивает Инвестору (дольщику) оплаченную по Договору сумму за вычетом 2 процентов в течение 3 месяцев с момента подписания соглашения о расторжении Договора.

9.4. Администрация города не несет ответственности при частичном или полном невыполнении своих обязательств по отношению к Инвестору (дольщику) по причинам, связанным с наступлением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как то: стихийное бедствие, наводнение, эпидемия, изменение государственного строя и иные события, не подлежащие разумному контролю сторон либо на которые стороны не могли оказать законного воздействия.

9.5. Администрация города гарантирует предоставление жилья в сроки, установленные Договором.

10. Обязательства Инвестора

10.1. Инвестор (дольщик) обязан производить выплату стоимости приобретаемого жилья в строгом соответствии с условиями Договора.

10.2. Инвестор (дольщик) обязан пройти регистрацию по новому месту жительства в предоставляемое ему жилое помещение в составе, указанном в заявлении по п. 8.1 настоящего Положения или на основании выписки из домовой книги в случае передачи занимаемой квартиры администрации города.

10.3. До приобретения предоставленного жилого помещения в собственность Инвестор (дольщик) не имеет права производить любые работы по перепланировке и работы, существенно влияющие на качество жилого помещения.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

10.4. Права и обязанности по Договору не могут быть переданы Инвестором (дольщиком) третьему лицу до погашения Инвестором всех обязательств по отношению к администрации города без согласия последней.

10.5. При предоставлении жилья Инвестор (дольщик) считается обеспеченным необходимой жилплощадью и подлежит снятию с учета с городской очереди (для Инвесторов (дольщиков), перечисленных в п. 3.1.1).

10.6. Инвестор (дольщик), передавший жилье по договору купли-продажи в распоряжение администрации города, обязан сдать ключи от занимаемой квартиры в администрацию города в течение трех месяцев с момента получения ключей от новой квартиры.

Глава города
А.Н. Плешаков

Приложение N 1
к Положению

СПРАВКА-ЗАЯВЛЕНИЕ
НА ИНВЕСТИРОВАНИЕ (ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ) В СТРОИТЕЛЬСТВО
ЖИЛЬЯ В Г. ДЗЕРЖИНСКИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дзержинский
Плешакову А.Н.

Главе г.

от

проживающего по адресу:

тел.

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу разрешить инвестирование (долевое участие) в строительство

Вид приобретаемой квартиры: общая площадь _____ кв. м,

количество комнат _____

Условия проживания инвестора (дольщика) в настоящее время:

1. Является ли очередником городской очереди г. Дзержинского

С какого года _____

2. Условия проживания:

2.1. Общая площадь на 1 члена семьи _____ кв. м/чел.

2.2. Характеристика жилого помещения: отдельная квартира с проходными или

изолированными комнатами, койко-место в общежитии, комната (ты) в

коммунальной квартире или общежитии, _____ этаж, всего в доме

(нужное подчеркнуть).

2.3. Наличие удобств в занимаемом помещении: водопровод, канализация,

центральное отопление, горячая вода (нужное подчеркнуть).

2.4. Характеристика здания: кирпичный, блочно-панельный, дома и помещения,

не отвечающие санитарным и техническим нормам, фибролитовые, подлежащие

расселению (нужное подчеркнуть).

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [каркасные дома](#).

3. Место работы заявителя, должность

4. Дополнительные условия

(порядок оплаты, передача занимаемой квартиры (комнаты)
администрации, иные условия)

5. Состав семьи заявителя, проживающий с какого времени по
указанному

адресу:

№	Ф.И.О.	Гражданство	Родство	Год рождения	С какого года проживает в городе	Место работы, должность
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						

6. Состав семьи, переезжающий в новую квартиру

"__" _____ 20__ года
_____ / _____ /

(подпись)

(ФИО)

Решение главы города

Глава города _____ А.Н.
Плешаков

Резолюция заместителя главы администрации города
по градостроительству и имуществу

Заместитель главы администрации города _____ С.И.
Александров