О проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих

Постановление · № 51 · от 29.01.2007 · Правительство Российской Федерации · Действует без изменений

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ОТ 29 ЯНВАРЯ 2007 Г. № 51

г. Москва

О проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих

В целях проведения в 2007 году эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Правительство Российской Федерации постановляет:
Утвердить прилагаемые:
Правила предоставления целевых жилищных займов при проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;
типовой договор целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующему в эксперименте;
Правила оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующих в эксперименте.

Председатель Правительства
Российской Федерации М.Фрадков

> УТВЕРЖДЕНЫ
> постановлением Правительства
> Российской Федерации
> от 29 января 2007 г. № 51

ПРАВИЛА
предоставления целевых жилищных займов при проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок предоставления целевых жилищных займов при проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее - эксперимент).
В настоящих Правилах используются основные термины и понятия, определенные Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" .
2. Право на участие в эксперименте имеют военнослужащие, включенные в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, у которых основания для включения в указанный реестр возникли в 2005 году. Федеральные органы исполнительной власти, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрена военная служба (далее

- федеральные органы исполнительной власти), по согласованию с уполномоченным федеральным органом, обеспечивающим функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, в лице федерального государственного учреждения "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" (далее - уполномоченный федеральный орган), принимают решение об участии в эксперименте указанных военнослужащих (далее - участники эксперимента) на основании их рапортов.
3. Заключение договора целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующему в эксперименте (далее - договор целевого жилищного займа), с участником эксперимента и расчет размеров целевого жилищного займа в рамках проведения эксперимента производятся уполномоченным федеральным органом на основании сведений об участнике эксперимента, представленных федеральными органами исполнительной власти.
4. Целевой жилищный заем предоставляется участнику эксперимента в 2 этапа за счет средств различных источников:
а) на первом этапе - за счет средств федерального бюджета, предусмотренных на проведение эксперимента (далее - средства федерального бюджета), которые подлежат возврату по достижении 3 лет с даты возникновения основания для включения участника эксперимента в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее - расчетная дата);
б) на втором этапе (после расчетной даты) - за счет накоплений для жилищного обеспечения, учитываемых на именном накопительном счете участника эксперимента, в соответствии со статьей 14 Федерального закона "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" .
5. Целевой жилищный заем, предоставляемый участнику эксперимента уполномоченным федеральным органом для приобретения жилого помещения или жилых помещений, используется участником эксперимента на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита либо займа (далее - ипотечный кредит) и погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с условиями договора целевого жилищного займа.
Российская Федерация в лице уполномоченного федерального органа является последующим залогодержателем жилых помещений, приобретаемых в соответствии с настоящими Правилами. Право на последующую ипотеку возникает в силу последующего договора об ипотеке жилого помещения, приобретенного участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих с использованием средств целевого жилищного займа (далее - последующий договор об ипотеке), оформляемого в соответствии с типовым договором согласно приложению.

II. Использование средств федерального бюджета, предоставляемых на период проведения эксперимента

6. Средства федерального бюджета используются на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита и погашение обязательств по ипотечному кредиту до расчетной даты.
7. Размер средств федерального бюджета, предоставляемых участнику эксперимента на первом этапе проведения эксперимента, определяется исходя из размера первоначального взноса, исчисляемого как сумма законодательно утвержденных накопительных взносов за 2005 - 2007 годы, а также размера ежемесячных платежей по ипотечному кредиту до расчетной даты, исчисленных как одна двенадцатая размера законодательно утвержденного накопительного взноса на 2007 год.
8. При наступлении расчетных дат для каждого участника эксперимента уполномоченный федеральный орган осуществляет на основании договора целевого жилищного займа возврат средств федерального бюджета за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на

именном накопительном счете участника эксперимента на указанную дату.
9. После наступления расчетной даты и возврата средств федерального бюджета уполномоченный федеральный орган уведомляет участника эксперимента о возврате средств федерального бюджета, а также об остатках накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника эксперимента на расчетную дату.
10. В случае если накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника эксперимента на расчетную дату, недостаточно для полного возврата средств федерального бюджета, погашение оставшейся части осуществляется за счет накоплений для жилищного обеспечения, учитываемых на именном накопительном счете участника эксперимента, после ежемесячного погашения обязательств по ипотечному кредиту.

III. Особенности использования накоплений для жилищного обеспечения, учитываемых на именном накопительном счете участника эксперимента

11. Размер целевого жилищного займа, предоставляемого участнику эксперимента, не может превышать размер средств федерального бюджета, рассчитанный в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил, и расчетный суммарный взнос.
12. Накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника эксперимента на расчетную дату, используются для возврата средств федерального бюджета. Накопления для жилищного обеспечения, учитываемые на именном накопительном счете участника эксперимента после расчетной даты, используются для ежемесячного погашения обязательств по ипотечному кредиту и в случае необходимости для завершения возврата средств федерального бюджета в порядке, предусмотренном договором целевого жилищного займа.

IV. Порядок предоставления целевого жилищного займа

13. Уполномоченный федеральный орган на основании сведений об участниках эксперимента, представленных федеральными органами исполнительной власти, предоставляет участникам эксперимента по 3 экземпляра договора целевого жилищного займа и информационные письма, в которых указываются:
а) сведения о размере первоначального взноса, рассчитанном в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил;
б) размер ежемесячных платежей по ипотечному кредиту, рассчитанный в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил;
в) предельный период, на который может быть предоставлен целевой жилищный заем;
г) иные сведения, необходимые для получения целевого жилищного займа участником эксперимента.
14. Участник эксперимента для получения целевого жилищного займа представляет в уполномоченный федеральный орган следующие документы:
а) оригинал договора целевого жилищного займа, оформленный и подписанный участником эксперимента (3 экземпляра);
б) копия договора ипотечного кредита, заверенная кредитной организацией;
в) копия договора об открытии банковского счета с ограниченным режимом пользования, заверенная кредитной организацией, которым предусматривается возврат кредитной организацией уполномоченному федеральному органу первоначального взноса без распоряжения участника эксперимента в случае неосуществления в течение 6 месяцев государственной регистрации права собственности участника эксперимента на жилое помещение (жилые помещения).
15. Уполномоченный федеральный орган в течение 7 рабочих дней с даты получения документов, указанных в пункте 14 настоящих Правил, либо принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа и осуществляет перечисление средств федерального бюджета на погашение

первоначального взноса при получении ипотечного кредита на счет с ограниченным режимом пользования, либо принимает решение об отказе в заключении договора целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причины отказа.
Причиной отказа может быть представление не всех документов, указанных в пункте 14 настоящих Правил, либо их несоответствие требованиям настоящих Правил.
16. В течение 1 месяца с даты государственной регистрации права собственности участника эксперимента на жилое помещение (жилые помещения) участник эксперимента представляет в уполномоченный федеральный орган следующие документы, заверенные в установленном порядке:
а) копии документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности участника эксперимента на приобретенное жилое помещение (жилые помещения);
б) копия зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договора приобретения жилого помещения (жилых помещений) с регистрационной надписью на нем о регистрации ипотеки в силу закона, а также копии договора ипотечного кредита и оформленной закладной (при ее наличии);
в) копия графика платежей по ипотечному кредиту, заверенная кредитной организацией, и (или) выписка банковского счета с ограниченным режимом пользования о расходовании денежных средств.
17. Уполномоченный федеральный орган после получения указанных в пункте 16 настоящих Правил документов приступает к погашению обязательств по ипотечному кредиту и направляет участнику эксперимента следующие документы:
а) подписанный договор целевого жилищного займа (2 экземпляра);
б) последующий договор об ипотеке, оформленный, подписанный и скрепленный печатью от имени уполномоченного федерального органа (3 экземпляра);
в) документы, необходимые для государственной регистрации последующей ипотеки приобретенного жилого помещения (жилых помещений).
18. Участник эксперимента после получения документов, указанных в пункте 17 настоящих Правил, подписывает все экземпляры последующего договора об ипотеке и осуществляет все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией последующего договора об ипотеке, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок, не превышающий 6 месяцев с момента государственной регистрации права собственности. Экземпляр зарегистрированного последующего договора об ипотеке в течение месяца с даты его регистрации представляется участником эксперимента в уполномоченный федеральный орган.
19. Договор ипотечного кредита содержит:
а) регистрационный номер участника эксперимента в реестре участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;
б) информацию о том, что погашение обязательств (части обязательств) по кредиту осуществляется за счет средств целевого жилищного займа;
в) информацию о согласии залогодержателя по предшествующей ипотеке на заключение последующего договора об ипотеке между уполномоченным федеральным органом и участником эксперимента, обеспечением исполнения обязательств по которому является приобретаемое жилое помещение (жилые помещения);
г) обязательство кредитора и (или) залогодержателя по ипотеке уведомлять уполномоченный федеральный орган обо всех обстоятельствах, связанных с исполнением участником эксперимента своих обязательств по договору ипотечного кредита;
д) обязательство кредитора и (или) залогодержателя по своевременному уведомлению уполномоченного федерального органа об обращении взыскания на предмет ипотеки, о досрочном (частичном досрочном) погашении ипотечного кредита;
е) информацию об отсутствии у кредитора права требовать от участника эксперимента досрочного

исполнения обязательств по договору ипотечного кредита в случаях просрочки очередного ежемесячного платежа на срок не более 45 дней или просрочек очередных ежемесячных платежей более 3 раз в течение 12 месяцев в отношении платежей, осуществляемых уполномоченным федеральным органом;
ж) обязательство залогодержателя по договору ипотечного кредита в случае передачи прав по закладной (при ее наличии) иному лицу письменно уведомить об этом уполномоченный федеральный орган в течение 10 календарных дней с даты перехода прав по закладной к новому владельцу с указанием всех реквизитов нового владельца закладной, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по закладной.

_____

Приложение
к Правилам предоставления целевых жилищных займов при проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих

ТИПОВОЙ ПОСЛЕДУЮЩИЙ ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ
жилого помещения, приобретенного участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих с использованием средств целевого жилищного займа №_____

_____
(место заключения договора)
"___" _____ ____
(число, месяц, год)

Министерство обороны Российской Федерации, являющееся уполномоченным федеральным органом, обеспечивающим функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (далее - Федеральный закон), в лице

_____
(ф.и.о.

_____
должностного лица, его должность)
федерального государственного учреждения "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих", действующего(ей)
на основании _____
(наименование и реквизиты

_____,
документа, на основании которого действует должностное лицо)
именуемое далее Залогодержателем, с одной стороны, и

_____,
(ф.и.о.)
именуемый(ая) далее Залогодателем, который зарегистрирован в реестре участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих под № _____, действующий

_____,
(от своего имени, по доверенности, на основании устава или положения - указать нужное)
с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Залогодатель в обеспечение обязательств, принятых на себя по договору целевого жилищного

займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующему в эксперименте, от _____ № _____, заключенному в г. Москве между Залогодателем и Залогодержателем (далее - договор целевого жилищного займа), передает в последующую ипотеку Залогодержателю указанные в пункте 2 настоящего Договора жилое помещение или жилой дом и земельный участок, на котором этот дом располагается (далее - жилое помещение).
Жилое помещение остается у Залогодателя в его владении и пользовании. Письменное согласие залогодержателя жилого помещения по предшествующей ипотеке
_____
(наименование организации)
получено и является неотъемлемой частью настоящего Договора.
2. Жилое помещение принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании договора приобретения жилого помещения от _____ № ____, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "___" _____ ____ г., номер регистрации ____, о чем "__" _____ г. выдано свидетельство о государственной регистрации прав серии ____ № _____.
Жилое помещение общей площадью _____ кв. метров состоит из ____ комнат и расположено по адресу: _____ _____, на ___ этаже _____ этажного дома (при ипотеке жилого помещения).
Жилой дом общей площадью _____ кв. метров расположен по адресу:
_____,
на земельном участке общей площадью _____ кв. метров, кадастровый номер земельного участка _____, целевое назначение (категория) земельного участка _____, вид разрешенного использования земельного участка _____ (при ипотеке жилого дома).
Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании договора приобретения земельного участка от _____ № _____. Право собственности Залогодателя зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "___" _____ ____ г., номер регистрации ____, о чем "___"_____ г. выдано свидетельство о государственной регистрации прав серии ____ № ____.
3. На момент подписания настоящего Договора жилое помещение оценивается сторонами в _____ (_____) рублей.
(цифрами) (прописью)
Залогодатель информирует Залогодержателя о том, что на день подписания настоящего Договора жилое помещение находится в ипотеке в силу закона.
Залогодержателем по предшествующей ипотеке является _____
_____.
(наименование организации)

II. Обязанности и права сторон

4. Залогодатель обязуется:
а) незамедлительно письменно уведомить о заключении настоящего Договора залогодержателя по предшествующей ипотеке с приложением копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию;
б) принимать меры, необходимые для сохранения заложенного жилого помещения, включая текущий и капитальный ремонт;
в) уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного по настоящему Договору жилого помещения;

г) своевременно выплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с него как с Залогодателя жилого помещения, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника жилого помещения. В случае образования долгов либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Залогодержателя;
д) предоставлять возможность Залогодержателю или его представителям производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания жилого помещения, а также лиц, постоянно или временно проживающих в нем, и основания для их проживания;
е) в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение сняться с регистрационного учета и освободить жилое помещение вместе со всеми иными проживающими в нем лицами в течение 30 дней с даты предъявления Залогодержателем требования о его освобождении.
5. Залогодатель имеет право:
а) владеть и пользоваться заложенным жилым помещением в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости;
б) требовать от Залогодержателя выдачи документов, подтверждающих исполнение обязательства по договору целевого жилищного займа, при возникновении у Залогодателя оснований на использование накоплений для жилищного обеспечения, указанных в статье 10 Федерального закона, и в случаях, указанных в статье 12 Федерального закона, а также в случае досрочного погашения целевого жилищного займа.
6. Залогодержатель обязуется в случае прекращения настоящего Договора при возникновении у Залогодателя оснований на использование накоплений для жилищного обеспечения, указанных в статье 10 Федерального закона, и в случаях, указанных в статье 12 Федерального закона, а также в случае досрочного погашения целевого жилищного займа Залогодателем в течение 30 дней с даты наступления указанного события выдать Залогодателю документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой.
7. Залогодержатель имеет право:
а) осуществлять права Залогодержателя в соответствии с законодательством Российской Федерации;
б) потребовать досрочного исполнения Залогодателем обеспеченного последующей ипотекой обязательства в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и договором целевого жилищного займа;
в) удовлетворять свои требования за счет стоимости заложенного жилого помещения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

III. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение

8. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение и его реализация осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
9. Требования Залогодержателя удовлетворяются за счет стоимости заложенного жилого помещения с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующей ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований.
10. В случае реализации заложенного жилого помещения при обращении на него взыскания во внесудебном порядке его начальная продажная цена на публичных торгах устанавливается соглашением сторон, в том числе с участием залогодержателя по предшествующей ипотеке. Если стороны не придут к согласию, то размер начальной продажной цены устанавливается в соответствии с актом оценки. Такой акт должен быть составлен специализированным оценщиком, выбранным залогодержателем по предшествующей ипотеке. Все расходы по оценке несет Залогодатель.
11. До обращения взыскания на заложенное жилое помещение Залогодержатель, намеренный

предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по предшествующей ипотеке.

IV. Срок действия Договора и иные условия

12. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации.
13. Жилое помещение считается находящимся в последующей ипотеке у Залогодержателя с момента внесения записи о последующей ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
14. Настоящий Договор действует до даты возникновения у Залогодателя (участника эксперимента) оснований на использование накоплений для жилищного обеспечения, указанных в статье 10 Федерального закона, и в случаях, указанных в статье 12 Федерального закона, а также в случае досрочного погашения целевого жилищного займа.
15. Залогодатель оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией последующей ипотеки жилого помещения.
16. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 экземпляру для каждой из сторон и 1 - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
17. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

Реквизиты и подписи сторон:

Залогодержатель

_____
(полные реквизиты)
Залогодатель

_____
(ф.и.о., паспортные данные, место жительства)

_____

> УТВЕРЖДЕН
> постановлением Правительства
> Российской Федерации
> от 29 января 2007 г. № 51

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующему в эксперименте
№ _____

_____
(место заключения договора)
"____" _____ ____
(число, месяц, год)

Министерство обороны Российской Федерации, являющееся уполномоченным федеральным органом, обеспечивающим функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (далее - Федеральный закон), в лице

_____
(ф.и.о.
_____
должностного лица, его должность)
федерального государственного учреждения "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих", действующего(ей)
на основании _____
(наименование и реквизиты
_____,
документа, на основании которого действует должностное лицо)
именуемое далее Заимодавцем, с одной стороны, и
_____,
(ф.и.о.)
именуемый(ая) далее Заемщиком, который зарегистрирован в реестре участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих под № _____,
действующий
_____,
(от своего имени, по доверенности, на основании устава или положения - указать нужное)
с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Предметом настоящего Договора является предоставление Заимодавцем Заемщику целевого жилищного займа в 2 этапа:
а) на первом этапе - за счет средств федерального бюджета, предоставляемых в рамках проведения эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее - эксперимент), в размере _____
(_____)
(цифрами) (прописью)
рублей на срок до "___" _____ 2008 г.;
б) на втором этапе начиная с "___" _____ 2008 г. - за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующего в эксперименте (далее - участник эксперимента), в соответствии со статьей 14 Федерального закона .
2. Целевой жилищный заем предоставляется:
а) на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа), указанного в пункте 4 настоящего Договора, явившегося основанием приобретения в собственность Заемщика жилого помещения (жилых помещений), указанного в пункте 3 настоящего Договора (далее соответственно - ипотечный кредит, жилое помещение);
б) на погашение обязательств по ипотечному кредиту.
3. Жилое помещение находится по адресу: _____, общая площадь жилого помещения _____ кв. метров, состоит из ____ комнат, расположено на _____ этаже _____ этажного дома, стоимость жилого помещения _____ _____) рублей.
(цифрами) (прописью)

При приобретении отдельно стоящего жилого дома и земельного участка приводится описание отдельно стоящего жилого дома и описание земельного участка:
_____
_____
_____.

4. Жилое помещение приобретается с использованием целевого жилищного займа и ипотечного кредита, предоставленного

_____

(наименование кредитной организации)
(далее - Кредитор) по договору ипотечного кредита от "__" _____ 2007 г. № _____ (далее - договор ипотечного кредита), и считается находящимся в залоге у Кредитора с даты государственной регистрации права собственности на жилое помещение и у Заимодавца - с даты регистрации последующего договора об ипотеке.
Залогодержателем предшествующей ипотеки является Кредитор, залогодержателем последующей ипотеки - Заимодавец.

II. Порядок предоставления целевого жилищного займа

5. Целевой жилищный заем предоставляется:
а) на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита - за счет средств федерального бюджета в размере _____ (_____) рублей;
(цифрами) (прописью)
б) на погашение обязательств по ипотечному кредиту до "___" _____ 2008 г. включительно - за счет средств федерального бюджета;
в) на возврат средств, указанных в подпункте "а" пункта 1 настоящего Договора, после "___" _____2008 г. - за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника эксперимента;
г) на погашение обязательств по ипотечному кредиту после "_____" _____ 2008 г. - за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника эксперимента.
6. Погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита осуществляется в соответствии с подпунктом "а" пункта 5 настоящего Договора в течение 7 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем перечисления средств на счет с ограниченным режимом пользования, открытый Заемщику.
7. Погашение обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с подпунктом "б" пункта 5 настоящего Договора осуществляется путем перечисления средств на счет, указанный в договоре ипотечного кредита, в сумме, равной одной двенадцатой размера накопительного взноса на 2007 год, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации.
8. Погашение обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с подпунктом "г" пункта 5 настоящего Договора осуществляется путем перечисления средств на счет, указанный в договоре ипотечного кредита, в соответствии с графиком погашения этого кредита, при этом сумма перечисляемых средств не должна превышать остаток средств, учтенных на именном накопительном счете участника эксперимента на конец месяца, предшествующего осуществлению очередного погашения, до истечения срока действия настоящего Договора.
9. Возврат средств федерального бюджета в рамках проведения эксперимента осуществляется за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника эксперимента по состоянию на "___" _____ 2008 г. Остаток указанных средств возвращается за счет накоплений для жилищного обеспечения, учитываемых на именном накопительном счете участника эксперимента, после ежемесячного погашения обязательств по ипотечному кредиту.
10. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору является последующая ипотека жилого помещения в соответствии с последующим договором об ипотеке жилого помещения, приобретенного участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих с использованием средств целевого жилищного займа (далее -

последующий договор об ипотеке).

III. Порядок использования и возврата целевого жилищного займа

11. Проценты за пользование целевым жилищным займом не уплачиваются, за исключением случая, указанного в пункте 12 настоящего Договора.
12. При досрочном увольнении Заемщика с военной службы, если у него не возникли предусмотренные в пунктах 1 и 2 статьи 10 Федерального закона основания в отношении целевого жилищного займа, начиная со дня возникновения оснований для исключения его из реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее - расчетная дата) Заемщику начисляются проценты по ставке, равной ставке рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на указанную дату. Проценты за пользование целевым жилищным займом начисляются Заимодавцем ежемесячно на остаток суммы займа, подлежащей возврату, начиная со дня, следующего за расчетной датой, и по день окончательного возврата займа включительно.
13. Период с первого по последнее число каждого календарного месяца, включая обе даты, за который начисляются проценты на оставшуюся сумму целевого жилищного займа, называется процентным периодом.
14. Расчет размера обязательства (основного долга и процентов) производится с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов за процентный период промежуточных округлений не допускается.
15. Базой для начисления процентов за пользование целевым жилищным займом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
16. В случае, указанном в пункте 12 настоящего Договора, Заемщик обязан возвратить сумму целевого жилищного займа, включая непогашенную часть средств федерального бюджета, и уплатить проценты за пользованием целевым жилищным займом, которые начисляются на остаток ссудной задолженности. Возврат суммы целевого жилищного займа и уплату процентов Заемщик производит путем осуществления ежемесячных платежей в течение 10 лет с расчетной даты. Заемщик погашает целевой жилищный заем и уплачивает проценты путем осуществления ежемесячных платежей в следующем порядке:
а) исполнение Заемщиком обязательств по настоящему Договору осуществляется путем безналичного перечисления средств как разовыми, так и долгосрочными поручениями о перечислении средств на лицевой счет, открытый Заимодавцу в территориальном органе Федерального казначейства для учета средств, поступающих в его временное распоряжение (далее - лицевой счет Заимодавца). К зачислению принимаются только переводы, в назначении платежа которых указаны фамилия, имя и отчество Заемщика (регистрационный номер в реестре участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих), номер и дата настоящего Договора;
б) датой исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору стороны согласились считать последний день процентного периода независимо от даты уплаты начисленного ежемесячного платежа в этом процентном периоде при условии зачисления поступивших средств на лицевой счет Заимодавца;
в) ежемесячные платежи по возврату целевого жилищного займа и уплате процентов, кроме первого и последнего, осуществляются Заемщиком за текущий процентный период не позднее 25-го числа каждого календарного месяца;
г) ежемесячные платежи по возврату целевого жилищного займа и уплате процентов осуществляются Заемщиком в виде единого ежемесячного платежа, определяемого по формуле:

,

где:
ОСЗ - остаток ссудной задолженности (суммы обязательства) на расчетную дату;
ПС - месячная процентная ставка, равная одной двенадцатой годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства по настоящему Договору (в процентах годовых);
ПП - количество процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства).
Расчет размера единого ежемесячного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам.
Размер единого ежемесячного платежа, рассчитанный по указанной формуле на дату возникновения у Заемщика обязательства по погашению целевого жилищного займа, устанавливается в российских рублях и указывается в графике платежей по погашению целевого жилищного займа, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору, после получения от Заемщика информации о способе возврата целевого жилищного займа;
д) в случае если размер единого ежемесячного платежа, исчисленный на основании формулы, указанной в подпункте "г" настоящего пункта, превышает остаток фактических обязательств Заемщика на дату платежа, размер очередного платежа определяется равным указанному остатку фактических обязательств Заемщика. При этом указанный платеж будет являться последним;
е) последний единый ежемесячный платеж по погашению целевого жилищного займа включает в себя платеж по возврату оставшейся суммы целевого жилищного займа и платеж по уплате процентов. При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования оставшейся суммой целевого жилищного займа;
ж) при отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком за счет суммы единого ежемесячного платежа, полученного Заимодавцем, в первую очередь погашаются обязательства по уплате процентов за соответствующий процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет возврата целевого жилищного займа;
з) при просрочке в исполнении обязательств Заемщиком размер единого ежемесячного платежа увеличивается в соответствии с настоящим Договором на сумму пеней в размере 0,1 процента просроченной суммы, о чем Заимодавец уведомляет Заемщика.
17. Погашение целевого жилищного займа осуществляется Заимодавцем при возникновении у Заемщика права на использование накоплений для жилищного обеспечения в соответствии со статьей 10 Федерального закона и в случаях, указанных в статье 12 Федерального закона .

IV. Обязанности и права сторон

18. Заемщик обязуется:
а) возвратить полученные средства и уплатить проценты в случае и порядке, которые предусмотрены в пунктах 12 и 16 настоящего Договора;
б) в течение 30 календарных дней с даты возникновения оснований для исключения участника эксперимента из реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих письменно уведомить Заимодавца об этом и о способе возврата целевого жилищного займа;
в) не позднее 6 месяцев с даты государственной регистрации права собственности на жилое помещение заключить с Заимодавцем последующий договор об ипотеке и совершить все необходимые действия, связанные с его представлением на государственную регистрацию, и после государственной регистрации представить 1 экземпляр договора Заимодавцу;
г) уведомить Заимодавца о возникновении угрозы утраты или повреждения жилого помещения;
д) согласовывать с Заимодавцем изменения графика платежей по ипотечному кредиту.
19. Заемщик имеет право произвести полный или частичный досрочный возврат целевого жилищного займа. Заем может погашаться досрочно путем перечисления средств на лицевой счет

Заимодавца. К зачислению принимаются только платежи, в которых указаны фамилия, имя, отчество Заемщика (регистрационный номер участника в реестре участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих), номер и дата настоящего Договора.
20. Заимодавец обязуется:
а) предоставить Заемщику целевой жилищный заем в соответствии с настоящим Договором в порядке и сроки, которые предусмотрены настоящим Договором;
б) при возникновении у участника права на использование накоплений для жилищного обеспечения, а также в случае прекращения настоящего Договора в связи с возвратом целевого жилищного займа выдать Заемщику документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, и осуществить все необходимые действия, связанные с погашением в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о последующей ипотеке;
в) при возникновении обстоятельств, указанных в части 3 статьи 12 Федерального закона , Заимодавец обеспечивает продолжение погашения ипотечного кредита за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника эксперимента до даты, указанной в настоящем Договоре, после получения документов, подтверждающих факт принятия одним из членов семьи участника эксперимента на себя обязательств по ипотечному кредиту.
21. Заимодавец имеет право:
а) требовать от Заемщика возврата суммы целевого жилищного займа и процентов в случае неисполнения Заемщиком обязательств, указанных в подпункте "а" пункта 18 настоящего Договора;
б) получать информацию от Кредитора о состоянии расчетов Заемщика с Кредитором в соответствии с условиями договора ипотечного кредита;
в) в случае если уведомление о способе возврата целевого жилищного займа не будет получено в срок, указанный в подпункте "б" пункта 18 настоящего Договора, - направлять Заемщику график перечисления средств. Не позднее 30 календарных дней с даты получения указанного графика Заемщик осуществляет уплату средств по возврату целевого жилищного займа по реквизитам, указанным в графике;
г) в случае неисполнения Заемщиком обязательств по внесению платежей в счет возврата целевого жилищного займа в течение 3 месяцев с даты получения графика - обращаться в суд для принудительного взыскания долга;
д) в случае нарушения сроков возврата целевого жилищного займа - требовать от Заемщика выплаты неустойки в виде пеней в размере 0,1 процента суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату займа за каждый календарный день просрочки;
е) в случае нарушения сроков уплаты процентов - требовать от Заемщика выплаты неустойки в виде пеней в размере 0,1 процента суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки;
ж) в случае нарушения сроков внесения ежемесячных платежей по графику перечисления средств, указанному в подпункте "в" настоящего пункта, более 3 раз в течение 12 месяцев - обращаться в суд для принудительного взыскания долга;
з) обратить взыскание на заложенное имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации.
22. По соглашению сторон график перечисления средств, указанный в подпункте "в" пункта 21 настоящего Договора, может быть изменен. При этом в случае увеличения срока погашения долга размер процентов за пользование целевым жилищным займом увеличивается до величины, равной пяти четвертым ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действовавшей на расчетную дату.

V. Ответственность сторон

23. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
24. При нарушении сроков возврата целевого жилищного займа Заемщик платит Заимодавцу неустойку в виде пеней в размере 0,1 процента суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату целевого жилищного займа за каждый календарный день просрочки.
25. При нарушении сроков уплаты процентов Заемщик платит Заимодавцу неустойку в виде пеней в размере 0,1 процента суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки.
26. В случае несвоевременного возврата Заемщиком излишне перечисленных Заимодавцем средств Заемщик уплачивает Заимодавцу проценты за пользование указанными средствами в порядке, предусмотренном в пункте 12 настоящего Договора, и осуществляет возврат задолженности в соответствии с пунктом 16 настоящего Договора, а также выплачивает неустойку в виде пеней в размере 0,2 процента суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки.

VI. Особые условия

27. Заемщик принимает личное участие в процедурах представления на государственную регистрацию последующего договора об ипотеке, иных необходимых документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации для проведения процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
28. При возникновении разногласий между Заимодавцем и Заемщиком по вопросам исполнения настоящего Договора стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке.
29. Настоящий Договор считается вступившим в силу с момента осуществления первого платежа в соответствии с пунктом 6 настоящего Договора.
Датой прекращения настоящего Договора является 1-е число месяца, следующего за месяцем, в котором наступило основание его прекращения.
30. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению сторон. Изменения, которые вносятся в настоящий Договор, должны производиться в письменной форме и подписываться двумя сторонами. Указанные изменения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
31. Каждая из сторон обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия сторон или в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
32. Настоящий Договор составлен на ____ листах, в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 экземпляру для каждой из сторон и 1 экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реквизиты и подписи сторон:

Заимодавец

_____

(полные реквизиты)
Заемщик

_____

(ф.и.о., паспортные данные, место жительства)

_____

> УТВЕРЖДЕНЫ
> постановлением Правительства
> Российской Федерации
> от 29 января 2007 г. № 51

ПРАВИЛА
оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующих в эксперименте

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" , Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" .
2. Настоящие Правила распространяются на отношения, связанные с оформлением и государственной регистрацией прав на жилые помещения и сделок с ними участниками эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее - участники эксперимента) с использованием целевого жилищного займа.
3. Залогодержателем (для случаев приобретения жилого помещения без привлечения средств кредитной или иной организации) либо последующим залогодержателем жилых помещений является Российская Федерация в лице находящегося в ведении уполномоченного федерального органа, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (Министерство обороны Российской Федерации), федерального государственного учреждения "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" (далее - уполномоченный федеральный орган). Залогодержателями либо предшествующими залогодержателями жилых помещений могут являться также банки или иные кредитные организации либо юридические лица, предоставившие ипотечный кредит (заем) (далее - ипотечный кредит) на приобретение или строительство жилого помещения (далее - кредитор).
4. Залогодателем жилых помещений являются участники эксперимента, приобретающие жилые помещения с использованием целевого жилищного займа и ипотечного кредита.
5. Государственная регистрация ипотеки жилых помещений (далее - государственная регистрация ипотеки) осуществляется:
а) в силу закона одновременно с государственной регистрацией права собственности участника эксперимента на жилое помещение, приобретенное с использованием целевого жилищного займа;
б) в силу последующего договора об ипотеке после государственной регистрации права собственности и договора купли-продажи жилого помещения, приобретенного за счет ипотечного кредита, с оплатой первоначального взноса за счет средств целевого жилищного займа, оформляемого в соответствии с типовым договором целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, участвующему в эксперименте.
6. В случае осуществления государственной регистрации ипотеки, залогодержателем по которой является кредитор, документы представляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Регистрационная запись об ипотеке в силу закона (в силу последующего договора об ипотеке) осуществляется на залогодержателя - Российскую Федерацию в лице уполномоченного федерального органа с использованием его реквизитов, приведенных в договоре целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного

обеспечения военнослужащих, участвующему в эксперименте. При этом на государственную регистрацию представляются документы в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
8. В случае если жилое помещение является предметом залога в соответствии с подпунктом "а" пункта 5 настоящих Правил, распоряжение жилым помещением осуществляется залогодателем только с предварительного письменного согласия уполномоченного федерального органа.
9. Уполномоченный федеральный орган может предоставить предварительное письменное согласие на распоряжение заложенным жилым помещением в следующих случаях:
а) если получателем средств в сумме остатка задолженности по целевому жилищному займу в соответствии с договором отчуждения заложенного жилого помещения является уполномоченный федеральный орган;
б) если предоставляется в залог другое равнозначное жилое помещение;
в) если получено предварительное письменное согласие на распоряжение заложенным жилым помещением по предшествующей ипотеке залогодержателя.
10. Предварительное согласие на распоряжение заложенным жилым помещением направляется участнику эксперимента уполномоченным федеральным органом для последующего представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном для пересылки государственной корреспонденции.
11. Регистрационная запись об ипотеке в силу закона или в силу последующего договора об ипотеке жилого помещения, приобретенного с использованием целевого жилищного займа, прекращается на основании:
заявления законного владельца закладной, удостоверяющей право кредитной организации на ипотеку жилого помещения (жилых помещений), приобретенного участником эксперимента;
совместного заявления залогодателя и залогодержателя;
решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.