

УТВЕРЖДЕНО
Решением Совета директоров АО ФАПК «Туймаада»
от «18» июля 2018 года
Председатель Совета директоров
Осипова Т.М.
(Протокол № 5/18 от «18» июля 2018 г.)



ПОЛОЖЕНИЕ
об управлении средствами фонда ИЖС
(индивидуальное жилищное строительство)

город Якутск
2018 год

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Общие положения	стр.3
2. Функции сторон	стр.6
2.1 <i>Агент</i>	стр.6
2.2 <i>Администрация</i>	стр.7
2.3 <i>Заемщик</i>	стр.7
3. Порядок и условия выдачи займа	стр.8

1. Общие положения

1.1 Настоящее Положение определяет порядок предоставления займов физическим лицам на строительство индивидуального жилья из фонда ИЖС.

1.2 Источниками фонда ИЖС являются:

- средства государственного бюджета Республики Саха (Якутия), направляемые Агенту;
- возвратные средства по ранее предоставленным займам;
- иные источники в соответствии с действующим законодательством.

1.3 В настоящем Положении используются следующие термины и понятия:

- Мероприятие – «Предоставление заемных средств гражданам на строительство индивидуального жилья сроком до 10 лет» основного мероприятия «Повышение доступности жилья» государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем и повышение качества жилищно-коммунальных услуг на 2018-2022 годы», утвержденной Указом Главы Республики Саха (Якутия) от 25 октября 2017 года № 2165;
- ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;
- Фонд ИЖС – совокупность средств на реализацию Мероприятия;
- Совет директоров – Совет директоров акционерного общества Финансовая агропромышленная компания «Туймаада»;
- Агент - Акционерное общество Финансовая агропромышленная компания «Туймаада» (АО ФАПК «Туймаада»);
- Минстрой РС (Я) – министерство архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия);
- Администрация МР – администрация муниципального улуса (района) или городских округов Республики Саха (Якутия);
- Заемщик – Застройщик, гражданин (физическое лицо), участник Мероприятия;

- Возвратные средства – средства, поступающие в Фонд ИЖС от Заемщиков в счет погашения займа согласно договорам;
- Банк – уполномоченный банк, отобранный в установленном действующим законодательством порядке в целях реализации Мероприятия для обслуживания средств, предоставляемых в качестве займа Заемщикам – участникам Мероприятия.
- Индивидуальный жилой дом – без благоустройства и/или благоустроенный индивидуальный жилой дом, при строительстве которого производятся работы по обеспечению его автономным или централизованным отоплением, холодным и горячим водоснабжением и водоотведением с устройством сантехнического оборудования.

1.4 Для участия в Мероприятии гражданин, принявший решение о строительстве индивидуального жилого дома (далее Заемщик), должен соответствовать следующим требованиям:

- проживание на территории Республики Саха (Якутия) не менее 15 лет на дату подачи документов в органы местного самоуправления, что подтверждается паспортом гражданина России. В случае, если гражданин в течении указанного срока проходил военную службу по призыву или альтернативную гражданскую службу, срок службы засчитывается в срок проживания;
- расчетная норма жилья менее следующих параметров:
 - 33 квадратных метров общей площади жилого помещения для одиноко проживающего человека;
 - 42 квадратных метра общей площади жилого помещения на двух человек;
 - 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого человека при количестве трех и более проживающих человек.

При расчете нормы жилья учитываются все граждане, зарегистрированные в жилом помещении по месту регистрации Заемщика.

При этом не учитывается площадь жилого помещения, если:

- жилое помещение признано не пригодным для проживания, либо жилое помещение находится в многоквартирном жилом доме, признанном аварийным и не подлежащим расселению и сносу в рамках целевых адресных программ;
 - жилое помещение или жилой дом поврежден и не подлежит восстановлению в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий.
 - Заемщик и члены его семьи с 1 января 2002 года не реализовали право на улучшение жилищных условий с использованием средств фонда ИЖС, федерального, республиканского или местного бюджетов (за исключением средств материнского (семейного) капитала).
 - Члены семьи – для целей определения размера займа к членам семьи Заемщика относятся граждане Российской Федерации: супруг (супруга), их дети в возрасте до 18 лет и другие иждивенцы (сыновья, дочери) старше 18 лет, если они являются учащимися дневных отделений учебных заведений или неработающими иждивенцами в силу инвалидности.
- 1.5 Размер предоставляемого Заемщику займа на строительство составляет 30 % от расчетной стоимости строительства жилья, рассчитанной по следующей формуле:

$$РСЖ = \text{Норм} \times \text{Стоим}$$

где РСЖ – расчетная стоимость жилья;

Норм - социальный норматив общей площади жилья по составу семьи, равный для одиноко проживающих граждан – 33 кв.м., для семьи численностью 2 человека - 42 кв.м., для семьи численностью 3 и более человек – по 18 кв.м. на одного человека;

Стоим – стоимость строительства 1 кв.м. жилья на территории муниципального района или городского округа, утверждаемая Минстроем РС (Я).

- 1.5.1. При строительстве Застройщиком благоустроенного индивидуального жилого дома социальный норматив общей площади по составу семьи увеличивается на 5 кв.м для одиноко проживающего гражданина, на 8 кв.м для семьи, состоящей из 2 человек и на 12 кв.м для семьи численностью 3 и более человек;

2. Функции сторон

2.1. Агент:

- 2.1.1. Ежегодно вносит на утверждение в Совет директоров план возврата и финансирования средств Фонда ИЖС по МР (городским округам), пропорционально фактическому возврату за предыдущий год. Отчет исполнения мероприятий Обществом ежегодно представляется на Совет директоров.
- 2.1.2. Доводит до Администраций МР (городских округов) ежегодный утвержденный решением Совета директоров план возврата и финансирования.
- 2.1.3. Осуществляет предоставление займов Застройщикам.
- 2.1.4. Обеспечивает возврат ранее выданных займов.
- 2.1.5. Осуществляет контроль целевого использования заемных средств.
- 2.1.6. Производит в установленном действующим законодательством порядке отбор Банка (кредитной организации), со следующими основными условиями:
- Банк открывает на имя Заемщика специальные блокированные счета для учета средств, предоставленных в качестве займа;
 - обеспечивает предварительный контроль целевого использования средств;

- представляет Агенту отчет об использовании и остатках средств по Заемщикам. Форма отчетности устанавливается по соглашению с Агентом.
- 2.1.7. Ведет единый реестр Заемщиков, включающий в себя информацию о Заемщиках, реквизитах заключенных договоров займа, сумме займа.
- 2.1.8. Ежеквартально представляет в Минстрой РС (Я) отчет о ходе реализации Мероприятия.
- 2.1.9. Ежегодно заключает соглашение с Администрациями МР (городской округ) о сотрудничестве в рамках Мероприятия.

2.2. Администрация МР:

- 2.2.1. назначают своим решением (юридическое или физическое) лицо, ответственное за реализацию Мероприятия.
- 2.2.2. по представлению администраций поселений формирует сводный список Заемщиков, определяет размер предоставляемых заемных средств, рассчитанных в соответствии с пунктом 1.4 настоящего Положения, но не более, исходя из общего лимита заемных средств по муниципальному району (городскому округу), утвержденному п. 2.1.1 настоящего Положения. При этом доля поселений должна составлять не менее 50 % от общего лимита Администраций МР (городских округов).
- 2.2.3. обеспечивает сбор и проверку пакета документов, предоставляемых администрациями поселений в соответствии с пунктом 3.3 и представляет со своим решением Агенту.
- 2.2.4. осуществляет контроль целевого использования Заемщиками заемных средств на территории муниципального района (городского округа) и представляет отчет Агенту.

2.3. Заемщик:

- 2.3.1. Для включения в список участников Мероприятия граждан, имеющих земельный участок под ИЖС, подает заявление в администрацию поселения (городского округа) по месту жительства.

- 2.3.2. Осуществляет строительство индивидуального жилого дома на территории муниципального района (городского округа), где он включен в список Застройщиков по решению муниципального района (городского округа).
- 2.3.3. Обеспечивает целевое использование полученного займа.
- 2.3.4. Осуществляет возврат заемных средств.
- 2.3.5. Обеспечивает ввод жилого дома в течение 2-х лет с момента предоставления займа с оформлением в собственность.

3. Порядок и условия выдачи займа

- 3.1 Плата за пользование средствами Фонда ИЖС составляет 5 (Пять) процентов годовых.
- 3.2 График возврата займа дифференцированный, до 10 лет. Срок возврата займа определяется Агентом по заявлению заемщика.
- 3.3 Перечень документов, предоставляемых Заемщиком:
- Справка о составе семьи по форме 9;
 - Копии документов, удостоверяющих личность всех членов семьи, заверенные в установленном порядке;
 - Копию свидетельства о заключении брака (при наличии) и(или) о расторжении, заверенную в установленном порядке;
 - Копии ИНН членов семьи, заверенные в установленном порядке;
 - Эскиз намечаемого к строительству индивидуального жилого дома с указанием его основных параметров, общей площади с приложением фотографии в случае, если строительство начато;
 - Копии правоустанавливающих документов на земельный участок (свидетельство о регистрации права, распоряжение муниципального образования о предоставлении земельного участка, договор аренды), заверенные в установленном порядке;

- Справки, подтверждающие доход за последний год, заверенные руководителем предприятия и главным бухгалтером или налоговой инспекцией;
- Поручительство одного физического лица с предоставлением справки о доходах за подписью руководителя и главного бухгалтера за последний год.
- Копии ИНН, заверенные в установленном порядке;
- Обязательства дееспособных членов семьи о солидарной ответственности, заверенные в установленном порядке;
- Реквизиты банковского счета, открытого в Банке, с приложением договора банковского счета;
- Согласие в простой письменной форме от всех дееспособных членов семьи на обработку персональных данных органами и организациями, участвующими в реализации Мероприятия;
- Анкету (заполняется Заемщиком на бланке, выданном Агентом);

3.4 Сроки рассмотрения предоставленных Заемщиками документов и принятия решения Агентом о предоставлении или отказе в выдаче займа ограничиваются 1 (одним) месяцем с момента предоставления документов МР (городскими округами), указанных в пункте 3.3 настоящего Положения.

3.5 Агент отказывает Заемщику в предоставлении займа в случаях:

- Не предоставления Заемщиком полного перечня документов, указанных в пункте 3.3 настоящего Положения, до конца текущего года;
- Отсутствия у Заемщиков доходов, необходимых для погашения займа;
- Возраст Заемщика превышает 65 лет на момент погашения займа;
- При выяснении предоставления недостоверных сведений и документов со стороны Заемщика.