Приложение № 1 к решению Совета депутатов Чапаевского сельского поселения от 22.08.2007 № 116

Положение

о процедуре признания граждан малоимущими, нуждающимися в улучшении жилищных условий и предоставлении жилья в муниципальном жилищном фонде по договору социального найма в Чапаевском сельском поселении

1. При определении прав граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договору социального найма, на постановку на учет как малоимущих ввести систему предварительного отбора с целью исключения уже на первом этапе возможности постановки на учет в качестве малоимущих семей и одиноко проживающих граждан-заявителей, уровень среднемесячных доходов или стоимость имущества которых заведомо превышают пороговые значения размеров среднемесячного дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя (далее - пороговое значение дохода), означающие, что данная семья в состоянии приобрести жилое помещение по норме не ниже нормы предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма за счет собственных или заемных средств, в том числе за счет продажи имеющегося имущества, собственных накоплений или кредитных средств.

2. Указанные в п. 1 пороговые значения дохода и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, определять с учетом социально - экономического положения муниципального образования, бюджетных возможностей, состояния жилищного фонда и других факторов.

З. Пороговые значения дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина заявителя, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для целей признания граждан малоимущими устанавливаются нормативным правовым актом .

4. Периодичность, с которой будет производиться их пересмотр пороговых значений дохода, составляет 1 год.

5. Пересмотр пороговых значений дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в последующие периоды в сторону снижения их значений не рекомендуется распространять на семьи и одиноко проживающих граждан, ранее признанных малоимущими в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, в том числе при повторном подтверждении этими гражданами размера доходов и стоимости имущества семьи гражданина-заявителя с целью недопущения ухудшения положения граждан, которые уже признаны малоимущими и нуждающимися в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. При этом изменение пороговых значений дохода в сторону их повышения рекомендуется распространять на указанные категории граждан при проведении процедуры переоценки размера их доходов и стоимости имущества.

6. Установить расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилых помещений по норме предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. Данный расчетный показатель определяется как результат произведения нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, количества членов семьи (либо используется уже готовый показатель нормы предоставления для семей разного размера) и установленной в муниципальном образовании решением органа местного самоуправления средней расчетной рыночной цены 1 кв. м площади жилого помещения, соответствующего средним условиям данного муниципального образования и обеспеченности коммунальными услугами:

СЖ = НП х РС х РЦ,

где СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

НП - норма предоставления жилого помещения на одного члена семьи;

РС - размер семьи;

ниже нормы предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

7. Установить пороговые значения дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, исходя из потенциальной возможности приобретения гражданами жилого помещения по норме предоставления за счет собственных средств на основе следующих критериев:

- Порог стоимости имущества - принять равным расчетному показателю рыночной стоимости жилого помещения СЖ.

- Порог размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, определять исходя из:

1) либо уровня среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, необходимого для получения ипотечного кредита в банке на текущих условиях для приобретения жилого помещения по расчетной стоимости СЖ, определяемого по формуле:

-КП

0,7 х СЖ х ПС / (1 - (1 + ПС) )

ПД = ---------------------------------------------------------

0,3 х РС

где ПД - пороговое значение среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи и необходимого для получения ипотечного кредита в банке на текущих условиях для приобретения жилого помещения по расчетной стоимости СЖ;

ПС - процентная ставка по кредиту за месяц (десятичная дробь);

КП - общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество месяцев);

РС - количество членов семьи;

0,7 - соотношение суммы кредита и стоимости квартиры;

0,3 - соотношение платежа по кредиту с совокупным семейным месячным доходом;

2) либо размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и необходимого для накопления средств на приобретение жилого помещения по расчетной стоимости СЖ с учетом установленного в данном муниципальном образовании среднего периода накоплений, который может быть принят равным среднему времени ожидания в очереди на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма. При этом необходимо принять во внимание, что накопления не могут производиться при доходе, равном или меньше некоторого порогового уровня (установленного в регионе среднего прожиточного минимума или иного минимального размера доходов, установленного органами местного самоуправления для данных целей).

В данном случае может быть использована следующая формула для определения порога размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи:

ПД= (СЖ / ПН) / РС - ПМ**,** где

ПД- порог среднемесячного размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи;

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

РС - размер семьи;

ПН- установленный период накоплений (в месяцах), который может быть равен среднему времени ожидания в очереди на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма;

ПМ- среднемесячный минимальный уровень дохода на одного человека (прожиточный минимум на одного члена семьи или иной минимальный уровень дохода) минимальный уровень дохода в расчете на одного человека установить с учетом сложившихся в муниципальном образовании размеров доходов населения, обеспечивающих социально приемлемые стандарты проживания.

8. При данном подходе, семьи или одиноко проживающие граждане, нуждающиеся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, но для которых выполняется хотя бы одно из условий:

1) размер среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи (Д), больше или равен установленному пороговому значению дохода (Д >= ПД);

2) исчисленная стоимость налогооблагаемого имущества (И) больше или равна установленному пороговому значению дохода (И >= СЖ), - не могут быть поставлены на учет в качестве малоимущих, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

При расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина-заявителя учитывать все виды доходов, полученные гражданином-заявителем и каждым членом его семьи или одиноко проживающим гражданином-заявителем в денежной и натуральной форме, в том числе:

а) все предусмотренные системой оплаты труда выплаты, учитываемые при расчете среднего заработка в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 апреля 2003 г. N 213 "Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы";

б) средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных трудовым законодательством;

в) компенсация, выплачиваемая государственным органом или общественным объединением за время исполнения государственных или общественных обязанностей;

г) выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, компенсация при выходе в отставку, заработная плата, сохраняемая на период трудоустройства при увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников;

д) социальные выплаты из бюджетов всех уровней, государственных внебюджетных фондов и других источников, к которым относятся:

- пенсии, компенсационные выплаты (кроме компенсационных выплат неработающим трудоспособным лицам, осуществляющим уход за нетрудоспособными гражданами) и дополнительное ежемесячное материальное обеспечение пенсионеров;

- ежемесячное пожизненное содержание судей, вышедших в отставку;

- стипендии, выплачиваемые обучающимся в учреждениях начального, среднего и высшего профессионального образования, аспирантам и докторантам, обучающимся с отрывом от производства в аспирантуре и докторантуре при образовательных учреждениях высшего профессионального образования и научно-исследовательских учреждениях, слушателям духовных учебных заведений, а также компенсационные выплаты указанным категориям граждан в период их нахождения в академическом отпуске по медицинским показаниям;

- пособие по безработице, материальная помощь и иные выплаты безработным гражданам, а также стипендия и материальная помощь, выплачиваемая гражданам в период профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации по направлению органов службы занятости, выплаты безработным гражданам, принимающим участие в общественных работах, и безработным гражданам, особо нуждающимся в социальной защите, в период их участия во временных работах, а также выплаты несовершеннолетним гражданам в возрасте от 14 до 18 лет в период их участия во временных работах;

- пособие по временной нетрудоспособности, пособие по беременности и родам, а также единовременное пособие женщинам, вставшим на учет в медицинских учреждениях в ранние сроки беременности;

- ежемесячное пособие на ребенка;

- ежемесячное пособие на период отпуска по уходу за ребенком до достижения им

возраста 1,5 лет и ежемесячные компенсационные выплаты гражданам, состоящим в трудовых отношениях на условиях трудового договора и находящимся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им 3-летнего возраста;

- ежемесячное пособие супругам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в период их проживания с супругами в местностях, где они вынуждены не работать или не могут трудоустроиться в связи с отсутствием возможности трудоустройства по специальности и были признаны в установленном порядке безработными, а также в период, когда супруги военнослужащих вынуждены не работать по состоянию здоровья детей, связанному с условиями проживания по месту воинской службы супруга, если по заключению учреждения здравоохранения их дети до достижения возраста 18 лет нуждаются в постороннем уходе;

- ежемесячная компенсационная выплата неработающим женам лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел Российской Федерации и учреждений уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации в отдаленных гарнизонах и местностях, где отсутствует возможность их трудоустройства;

- ежемесячные страховые выплаты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

е) надбавки и доплаты ко всем видам выплат, указанных в подпункте д., и иные социальные выплаты, установленные органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями;

ж) доходы от имущества, принадлежащего на праве собственности семье (отдельным ее членам) или одиноко проживающему гражданину-заявителю, к которым относятся:

- доходы от реализации и сдачи в аренду (наем, поднаем) недвижимого имущества (земельных участков, домов, квартир, дач, гаражей), транспортных и иных механических средств;

- доходы от реализации плодов и продукции личного подсобного хозяйства (многолетних насаждений, огородной продукции, продукционных и демонстрационных животных, птицы, пушных зверей, пчел, рыбы);

з) другие доходы семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя, в которые включаются:

- денежное довольствие военнослужащих (за исключением доходов военнослужащих, указанных в пункте 3.6 настоящих Методических рекомендаций), сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, таможенных органов Российской Федерации и других органов правоохранительной службы, а также дополнительные выплаты, носящие постоянный характер, и продовольственное обеспечение (денежная компенсация взамен продовольственного пайка), установленные законодательством Российской Федерации;

- единовременное пособие при увольнении с военной службы, из органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, таможенных органов Российской Федерации, других органов правоохранительной службы;

- оплата работ по договорам, заключаемым в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

- материальная помощь, оказываемая работодателями своим работникам, в том числе бывшим, уволившимся в связи с выходом на пенсию по инвалидности или по возрасту;

- авторские вознаграждения, получаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации об авторском праве и смежных правах, в том числе по авторским договорам наследования;

- доходы от занятий предпринимательской деятельностью, включая доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства;

- доходы по акциям и другие доходы от участия в управлении собственностью организаций;

- алименты, получаемые членами семьи гражданина-заявителя или одиноко проживающим гражданином-заявителем;

- проценты по банковским вкладам;

- наследуемые и подаренные денежные средства;

- денежные эквиваленты полученных членами семьи гражданина-заявителя или одиноко проживающим гражданином-заявителем льгот и социальных гарантий, установленных органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями.

В доходы граждан также включать следующие виды доходов, не указанные в Постановлении Правительства N 512:

а) денежные эквиваленты предоставляемых гражданам льгот и мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и транспортных услуг, установленных органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организациями, в виде предоставленных гражданам скидок с оплаты (то есть денежные эквиваленты льгот и компенсаций по оплате транспортных услуг, денежные эквиваленты льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг);

б) денежные выплаты, предоставляемые гражданам в качестве мер социальной поддержки и связанных с оплатой жилого помещения, коммунальных или транспортных услуг (или) в виде денежных выплат, а также компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выплачиваемые отдельным категориям граждан (суммы предоставленных субсидий на оплату жилого помещения, коммунальных и транспортных услуг);

в) компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выплачиваемых отдельным категориям граждан;

г) денежные средства, выделяемые опекуну (попечителю) на содержание подопечного;

д) денежные средства из любых источников (за исключением собственных средств гражданина-заявителя или членов его семьи), направленные на оплату обучения гражданина­ - заявителя или членов его семьи в образовательных учреждениях;

е) доходы, полученные от заготовки древесных соков, сбора и реализации (сдачи) дикорастущих плодов, орехов, грибов, ягод, лекарственных и пищевых растений или их частей, других лесных пищевых ресурсов, а также технического сырья, мха, лесной подстилки и других видов побочного лесопользования;

ж) доходы охотников-любителей, получаемые от сдачи добытых ими пушнины, мехового или кожевенного сырья или мяса диких животных;

з) суммы ежемесячных денежных выплат и компенсаций различным категориям граждан, определенным в соответствии со следующими Законами:

- Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";

- Законом Российской Федерации от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах";

- Законом Российской Федерации от 24 ноября 1995 года N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";

- Законом Российской Федерации от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

- Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

и) суммы предоставленной государственной социальной помощи.

В доходы граждан не включаются:

- единовременные страховые выплаты, производимые в возмещение ущерба, причиненного жизни и здоровью человека, его личному имуществу и имуществу, находящемуся в общей собственности членов его семьи, а также ежемесячные суммы, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением учреждения государственной службы медико­социальной экспертизы;

- компенсации материальных затрат, выплачиваемые безработным гражданам в связи с направлением на работу (обучение) в другую местность по предложению органов службы занятости в соответствии с Законом Российской Федерации от 19 апреля 1991 года N 1032-1 "О занятости населения в Российской Федерации";

- пособия на погребение, выплачиваемые в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле";

- ежегодные компенсации и разовые (единовременные) пособия, предоставляемые

различным категориям граждан в соответствии со следующими Законами: .

- Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";

- Законом Российской Федерации от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах";

- Законом Российской Федерации от 24 ноября 1995 года N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";

- Законом Российской Федерации от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

- Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Из дохода семьи гражданина-заявителя или одиноко проживающего гражданина заявителя исключать суммы уплачиваемых алиментов.

При расчете дохода, приходящегося на каждого члена семьи, не учитывать доходы следующих лиц, получаемых по месту их нахождения:

- военнослужащих, проходящих военную службу по призыву в качестве сержантов, старшин, солдат или матросов, а также военнослужащих, обучающихся в военных образовательных учреждениях профессионального образования и не заключивших контракта о прохождении военной службы;

- лиц, отбывающих наказание в виде лишения свободы, лиц, в отношении которых применена мера пресечения в виде заключения под стражу, а также лиц, находящихся на принудительном лечении по решению суда;

- лиц, пропавших без вести и находящихся в розыске;

- лиц, проживающих в учреждениях интернатного типа на полном государственном обеспечении.

9. При установлении пороговых значений дохода необходимо принимать во внимание, что снижение пороговых значений будет способствовать исключению относительно более обеспеченных граждан из числа потенциальных получателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и способствовать обеспечению жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в более короткие сроки самых малоимущих граждан. Увеличение пороговых значений дохода будет способствовать, с одной стороны, расширению числа граждан - потенциальных получателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору социального найма, с другой стороны, увеличивать время ожидания в очереди на получение жилых помещений и снижать долю жилья, которое будет предоставляться самым малоимущим гражданам.

10. После предварительного отбора по указанным выше критериям заявителей на постановку на учет в качестве малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договору социального найма, используется следующая процедура окончательного признания граждан малоимущими для указанных целей.

Шаг 1. Определение недостающих у семьи или одиноко проживающего гражданина ­заявителя средств для приобретения жилого помещения в размере не ниже нормы предоставления.

На первом шаге определяется потребность семьи в средствах на приобретение жилого помещения с учетом оценки имеющегося имущества: из полученной оценки размера денежных средств исходя из расчетного показателя рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма вычитается определенный уполномоченным органом размер стоимости имущества семьи заявителя, подлежащего налогообложению и учитываемого при определении прав на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма:

ПЖ = СЖ - И, где

ПЖ - потребность в средствах на жилье;

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма;

И - размер стоимости имущества, принадлежащего семье гражданина-заявителя, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

В соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах к имуществу, находящемуся в собственности членов семьи граждан и подлежащему налогообложению, может быть отнесено:

1) согласно Закону Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц":

- жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения;

2) согласно главе 28 "Транспортный налог" части второй Налогового кодекса Российской Федерации:

- автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, снегоходы, мотосани, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые суда) и другие водные и воздушные транспортные средства, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) согласно Закону Российской Федерации от 11 октября 1991 г. N 1738-1 "О плате за

землю":

- земельные участки сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, включая земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания

При определении стоимости имущества граждан в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма не подлежит учету следующее имущество, не являющееся объектом налогообложения в соответствии с положениями статьи 58 Налогового кодекса Российской Федерации:

- весельные лодки, а также моторные лодки с двигателем мощностью не свыше 5 лошадиных сил;

- автомобили легковые, специально оборудованные для использования инвалидами, а также автомобили легковые с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (до 73,55 кВт), полученные (приобретенные) через органы социальной защиты населения в установленном законом порядке;

- промысловые морские и речные суда;

- транспортные средства, находящиеся в розыске, при условии подтверждения факта их угона (кражи) документом, выдаваемым уполномоченным органом.

4) При введении в действие новых налогов или расширении перечня имущества, подлежащего налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, гражданам, отнесенным ранее к категории малоимущих, сообщить о необходимости представления сведений о стоимости такого имущества для повторного определения общей стоимости имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи.

5) При отмене соответствующих налогов или исключении имущества из перечня имущества, подлежащего налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, повторно определить общую стоимость имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи.

ПЖ составляет объем средств, недостающих у семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя, для приобретения жилого помещения в размере не ниже нормы предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда, при условии продажи ими своего имущества.

На следующих двух этапах оценивается возможность получения гражданами ипотечного кредита в сумме ПЖ на приобретение или строительство жилого помещения, а также возможность накопления ими средств на эти цели.

Шаг 2. Оценка возможности получения гражданами ипотечного кредита

На данном шаге рекомендуется оценить возможности граждан по получению недостающих средств (ПЖ) в банке в виде целевого кредита на приобретение или строительство жилого помещения. В банковской практике используются упрощенные формализованные процедуры по оценке возможного размера кредита, который может быть предоставлен заемщику при данном уровне дохода.

Для оценки возможности семьи гражданина-заявителя взять ипотечный кредит определяется сумма ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (ПЛТ) при предоставлении кредита в размере ПЖ, т.е. потребности семьи в средствах на жилое помещение:

ПЖ х ПС

ПЛТ ------------------------------------------

1 - (1 + ПС)- КП

Далее производится проверка доступности необходимой суммы кредита, то есть возможности семьи производить ежемесячное погашение кредита в размере ПЛТ, с использованием коэффициентов П/ДС, O/ДC, ПЖ/СЖ:

1) П/ДС <= 30%, где

П - ежемесячные жилищные расходы заемщика, включая ежемесячный платеж по основному долгу и выплату процентов по ипотечному жилищному кредиту (ПЛТ), ежемесячные платежи по налогам на имущество, ежемесячные платежи по страхованию недвижимого имущества, а также страхованию жизни заемщика;

ДС - среднемесячный совокупный доход семьи (за вычетом подоходного налога ).

2) О/ДС <= 40%, где

О - общая сумма обязательных ежемесячных платежей, включая расходы, связанные как непосредственно с выплатой кредита (П), так и с другими имеющимися у него долгосрочными (как правило, свыше одного года) обязательствами (потребительскими кредитами, прочими долговыми обязательствами, а также алиментами и другими регулярными обязательными платежами, связанными с содержанием иждивенцев, с медицинским страхованием здоровья или пенсионными накоплениями (дополнительно на основе контрактов и договоров), со страхованием другого движимого и недвижимого имущества).

Результатом данного шага является оценка платежеспособности семьи гражданина­заявителя для целей получения ипотечного кредита.

Необходимо также отметить, что даже при положительной оценке платежеспособности гражданина-заявителя и членов его семьи у них может быть недостаточно имущества для покрытия за счет его продажи первого взноса при получении кредита (в случае, если ПЖ >= 0,3 СЖ). В этом случае семье может быть оказана поддержка в оплате первого взноса, если у субъекта Российской Федерации или муниципального образования есть соответствующие программы.

Положительная оценка не означает реальной возможности гражданина-заявителя получить ипотечный кредит, поскольку банки предъявляют свои дополнительные требования и не обязаны предоставлять кредиты всем заявителям. Поэтому даже при положительной оценке проводится также оценка возможности накопления гражданами недостающих средств на приобретение жилого помещения.

Шаг 3. Оценка возможности накопления гражданами недостающих средств на приобретение жилого помещения

На данном шаге проводится оценка возможности накопления недостающих средств заявителем и членами его семьи, исходя из рассчитанных данных о среднемесячном совокупном доходе семьи (ДС). При этом необходимо принять во внимание, что накопления не могут производиться при доходе, равном или меньше некоторого среднемесячного минимального уровня (СПМ) (установленного в регионе среднего прожиточного минимума). На данном этапе минимальный уровень может быть установлен исходя из среднего значения данного показателя на одного члена семьи, который используется на предварительной стадии отбора заявителей. Однако для большей точности оценок значения минимального уровня на данной стадии рекомендуется определять по отдельным социально-демографическим группам.

Таким образом исчисляется максимально возможный размер совокупного дохода, вменяемый семье в качестве накоплений:

Н = (ДС - СПМ) х ПН, где

Н - размер возможных семейных накоплений за установленный период накоплений;

ДС - среднемесячный совокупный доход семьи;

СПМ - среднемесячный минимальный уровень в расчете на семью;

ПН - установленный период накоплений (в месяцах).

Для оценки возможности накопления гражданами недостающих средств для приобретения жилого помещения производится сопоставление размера недостающих средств (ПЖ) и размера возможных семейных накоплений (Н) для приобретения жилого помещения. При значении ПЖ, превышающем значение Н, даются отрицательная оценка, при равном значении или ниже - положительная.

Шаг 4. Принятие решения о признании граждан малоимущими

На последнем шаге принимается решение о признании граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, малоимущими:

1) если размер недостающих средств превышает возможности семьи по их накоплению (ПЖ > Н), а размер среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на одного члена семьи, не позволяет претендовать на получение кредита на приобретение или строительство жилого помещения (П / ДС > 30% или О / ДС > 40%) - принимается решение о признании гражданина-заявителя малоимущим;

2) если возможности семьи по накоплению средств равны или превышают размер недостающих средств (Н >= ПЖ) - принимается решение о непризнании гражданина-заявителя малоимущим;

3) если размер недостающих средств превышает возможности семьи по их накоплению (ПЖ > Н), но семья может претендовать на получение кредита на приобретение или строительство жилого помещения (П / ДС <= 30%, О / ДС <= 40%), то конкретное решение о признании или непризнании гражданина-заявителя малоимущим может зависеть от степени развития в данном муниципальном образовании рынка жилищного кредитования на цели приобретения или строительства жилого помещения, которая определяется:

- наличием кредитных организаций, обеспечивающих кредитование приобретения жилья (ипотека, долевое строительство, жилищно-накопительные кооперативы и др.);

- наличием региональных или муниципальных программ по субсидированию жилищных кредитов;

- конкретное решение банка о предоставлении или об отказе в предоставлении гражданину-заявителю кредита на приобретение или строительство жилья.

**Переоценка размера доходов и стоимости имущества граждан в целях повторного подтверждения права на предоставление им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.**

1. Проведение переоценки производить каждые 2 - 3 года после постановки семьи на учет в качестве малоимущей и нуждающейся в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

2. Факторы, определяющие периодичность проведения переоценок доходов и стоимости имущества, могут включать:

- темпы движения очереди на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- объемы обязательств муниципалитета по предоставлению социального жилья; прогноз темпов ввода жилья в муниципальном образовании;

- значительные колебания состояния экономики и других ключевых параметров развития муниципального образования.

Также учитывается административная нагрузка, кадровые, технические и организационные возможности уполномоченных органов по проведению переоценки доходов, а также возможности местного бюджета по финансированию тех или иных объемов данной деятельности.

3. Переоценка размера доходов и стоимости имущества принятых на учет граждан должна производиться в обязательном порядке непосредственно перед заключением договора социального найма. Для окончательной переоценки расчетный период рекомендуется увеличить, оценив доходы и стоимость имущества за 2 - 3 предыдущих года.

4. Переоценку размера доходов и стоимости имущества граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, производить с учетом пороговых значений размера доходов и стоимости имущества, действовавших в данном муниципальном образовании на момент постановки семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя на учет. Если пороговые значения размера доходов и стоимости имущества были уменьшены по сравнению с моментом постановки гражданина-заявителя и его семьи на учет в качестве нуждающихся в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, то рекомендуется при переоценке пользоваться значениями, действовавшими на момент постановки на учет рассматриваемой семьи, так как в противном случае уже состоящая на учете семья может потерять статус малоимущей и нуждающейся в получении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма. Напротив, если пороговые значения были увеличены, то производить переоценку , исходя из вновь установленных значений, так как в этом случае у малоимущих и нуждающихся в получении жилого помещения муниципального жилищного фонда семей остаются шансы на сохранение своего статуса и очередности даже при повышении уровня их доходов в пределах вновь установленных пороговых значений.

5. В случае повышения размера учитываемых доходов или стоимости имущества, учитываемого при определении прав граждан на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, до уровня, равного или превышающего пороговые значения доходов или стоимости имущества, рекомендуется снять семью или одиноко проживающего гражданина-заявителя с учета в качестве нуждающихся в получении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма, с сохранением за ними права повторного обращения за получением статуса малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, но не ранее чем в следующий по отношению к моменту снятия с учета расчетный период.

Определение функциональной принадлежности структурных подразделений органов местного самоуправления, которые должны осуществлять оценку доходов в целях признания граждан малоимущими для постановки их на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

1. Функциями оценки доходов и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма наделены органы местного самоуправления, уполномоченные вести учет и распределение жилой площади в муниципальных образованиях.

Вопросы разработки и содержания типовых форм и инструкций

Органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендуется разработать и рекомендовать для использования органами местного самоуправления типовые формы и рекомендации, основанные на утвержденном законом субъекта Российской Федерации порядке признания граждан малоимущими в целях постановки их на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. В их число рекомендуется включить типовые формы и рекомендации следующего характера:

- заявление гражданина-заявителя,

- расписку о принятии документов, выдаваемую гражданину-заявителю,

- поручение гражданина-заявителя налоговым органам о предоставлении информации о его доходах и имуществе по запросу уполномоченного органа местного самоуправления,

- результаты исчисления размера доходов и стоимости имущества гражданина-заявителя и членов его семьи, заполняемые специалистом уполномоченного органа,

- уведомление гражданина-заявителя о признании малоимущим или об отказе в признании малоимущим в целях постановки на учет и предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма,

- уведомление гражданина-заявителя о проверке предоставленных им сведений,

- уведомление гражданина-заявителя о проведении повторного подтверждения статуса малоимущего в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, и о необходимости предоставить соответствующие сведения,

- инструкции работникам уполномоченных органов местного самоуправления по ведению информационно-разъяснительной работы с населением,

- инструкции работникам уполномоченных органов местного самоуправления по ведению приема населения и приему документов, предоставляемых для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма,

- инструкции руководителям уполномоченных органов местного самоуправления по организации и оснащению помещений, в которых будет производиться прием граждан, исчисление доходов и стоимости имущества, проверка предоставленных сведений и другие виды работ, непосредственно относящихся к признанию граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Достоверность и проверка сведений, предоставляемых гражданами, для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

1. Уполномоченные органы местного самоуправления в обязательном порядке осуществляют проверку сведений, указываемых заявителями при обращении для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

К числу подлежащих проверке сведений относятся:

- сообщенная гражданином-заявителем информацию о себе и составе своей семьи;

- информация о месте жительства гражданина-заявителя и его семьи или одиноко

проживающего гражданина-заявителя,

- сведения о доходах,

- сведения о принадлежащем на праве собственности гражданину-заявителю или членам его семьи и подлежащем налогообложению имуществе.

2. Органы местного самоуправления в обязательном и плановом порядке проверяют представленные заявителем сведения, в том числе обязательно перед предоставлением жилого помещения. Органы местного самоуправления имеют право направлять официальные запросы в органы государственной власти субъектов Российской Федерации или ходатайствовать перед органами государственной власти субъектов Российской Федерации об организации запросов в государственные внебюджетные фонды, органы, осуществляющие государственную регистрацию индивидуальных предпринимателей, налоговые органы, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы и учреждения федеральной государственной службы занятости населения, правоохранительные органы, другие органы и организации. При направлении запросов в органы государственной власти или органы местного самоуправления, а также на предприятия, в учреждения и организации устанавливается срок для получения ответа, не превышающий периода проведения проверки.

З. Критерии проведения проверок следующие:

- проверки определенного количества заведенных дел должны производиться каждый месяц в плановом порядке;

- количество проверяемых личных дел не должно превышать 10 в расчете на одного сотрудника в месяц, а в период повышенной обращаемости граждан - не превышать 5;

- шаг (интервал) отбора дел для проверки должен определяться исходя из общего количества дел, заведенных уполномоченным органом местного самоуправления в течение месяца, и количества сотрудников, которым дано право проведения проверок. Например, если подано 400 заявлений, а число сотрудников составляет 5, то, исходя из нагрузки не более 10 проверяемых дел на 1 сотрудника (Т.е. всего 50 дел, подлежащих проверке в течение месяца), интервал должен составить: 400 : 50 = 8.

4. Сотрудники уполномоченных органов местного самоуправления также вправе

инициировать проверку отдельных сведений или отдельных личных дел в случаях, если у них имеется информация о том, что предоставленные сведения недостоверны или неполны.

5. Согласие заявителя и членов его семьи на проверку уполномоченным органом в налоговых и иных органах представленных сведений о доходах и имуществе истребовать в письменной форме, в частности в форме заявления, заполняемого при подаче документов для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

6. Документы проверки рассматриваются органами местного самоуправления и органами государственной власти как конфиденциальная информация. Их необходимо приобщать к заводимому в момент подачи гражданином заявления личному делу. Данное личное дело и все содержащиеся в нем документы также рассматриваются как конфиденциальная информация. Лицам, в отношении которых проводится проверка, предоставляется право знакомиться с личным делом и документами проверки и давать письменные объяснения. Указанные объяснения необходимо приобщать к документам проверки.

7. Органы местного самоуправления вправе для проверки предоставленных гражданами сведений о недвижимом имуществе, в том числе находящемся в других муниципальных образованиях и субъектах Российской Федерации, обращаться для истребования соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии с пунктом 3 статьи 7 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" органы по регистрации прав обязаны предоставлять запрашиваемые сведения.

**Ответственность и санкции**

1. Заявитель несет ответственность за достоверность представленных сведений, а также подтверждающих их документов. Представление заявителем неполных и (или) недостоверных сведений является основанием для:

- отказа в принятии документов на признание малоимущими;

- отказа в признании малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

- отказа в постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- снятия гражданина-заявителя и членов его семьи с учета в качестве нуждающихся в

получении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма на срок не менее 5 лет;

- отказ в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

2. Ответственность за достоверность сведений, содержащихся в выданных соответствующими органами гражданину-заявителю и членам его семьи документов (копий документов), являющихся основанием для учета размера дохода и стоимости имущества, несут выдавшие документы (копии документов) организации, независимо от их организационно­правовой формы и ведомственной принадлежности.

3. В соответствии со статьей 53 Жилищного кодекса граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, то есть добровольно ухудшили свои жилищные условия, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемым по договорам социального найма, не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.