

Ипотека в силу договора — залог объекта недвижимости, возникающий на основании договора об ипотеки (договора купли-продажи и ипотеки), по которому одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного объекта недвижимости другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка (по соглашению сторон), размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (пункт 1 статьи 9 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ). В нем также должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Заключается договор купли-продажи и ипотеки между покупателем (залогодателем), продавцом и кредитором (залогодержателем) после того, как заемщик уже получил ипотечный жилищный кредит (заем) (и полном объеме или частично) и после этого, практически одновременно, регистрируется в Управлении Росреестра переход права собственности от продавца квартиры к покупателю, а также залог данной квартиры в пользу кредитора (заимодавца

).

Особенность данного трехстороннего договора состоит в том, что продавец и кредитная организация не связаны взаимными правами и обязанностями.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона удостоверяется путем надписи на документе, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой (пункт 2 статьи 22 Закона от 16.07.1998\9 102-ФЗ).

Решение принимается в течение 15 календарных дней с даты приема заявления с документами.

В случае удовлетворения заявления перечисление средств (части средств) КМ(С)К осуществляется центром социальной поддержки населения 15 календарных дней с даты принятия решения о направлении средств (части средств) КМ(С)К на улучшение жилищных условий.

**КГКУ «Комсомольский
центр социальной
поддержки населения»**

**НАПРАВЛЕНИЕ СРЕДСТВ
КРАЕВОГО МАТЕРИНСКОГО
(СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА НА
ПОГАШЕНИЕ ОСНОВНОГО ДОЛГА
И УПЛАТУ ПРОЦЕНТОВ ПО
КРЕДИТАМ ИЛИ ЗАЙМАМ НА
ПРИБРЕТЕНИЕ ИЛИ
СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ, В ТОМ
ЧИСЛЕ ИПОТЕЧНЫМ**

КГКУ «Комсомольский центр социальной поддержки населения»

Адрес: пр. Мира, д.33
Телефон: 8(4217) 54-73-77, 54-18-33
Факс: 8(4217) 54-73-77
Эл. почта: cspnkoms@khv.gov.ru

**Отдел социальной поддержки населения
по Центральному округу**

Адрес: пр. Ленина, д. 25
Телефон: (4217) 54-44-38
Эл. почта: cspnkomsco@khv.gov.ru

**Отдел социальной поддержки населения
по Ленинскому округу**

Адрес: ул. Калинина, д. 6
Телефон: (4217) 22-12-39
Эл. почта: cspnkomslo@khv.gov.ru

**Отдел социальной поддержки населения
по Комсомольскому району**

Адрес: ул. Сидоренко, д. 28
Телефон: (4217) 53-20-93
Эл. почта: cspnkomsray@khv.gov.ru

**Сайт КГКУ «Комсомольский центр социальной
поддержки населения»**
kgkucspnkms.mszn27.ru

Лицо, получившее гарантийное письмо, указывает в заявлении номер и дату выдачи гарантийного письма, вид (виды) расходов, на который (которые) направляются средства (часть средств) краевого материнского (семейного) капитала (далее - КМ(С)К), а также размер направляемых средств и способ получения уведомления об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления.

Перечень документов, предоставляемых с заявлением о распоряжении средствами КМ(С)К, зависит от вида расходов, на которые направляются КМ(С)К.

С заявлением предоставляются следующие *основные документы*:

- 1) Гарантийное письмо на краевой материнский (семейный) капитал (или его дубликат в случае утраты);
- 2) Документ, удостоверяющий личность лица, получившего гарантийное письмо;
- 3) Если заявление подается через представителя, получившего гарантийное письмо, то требуется его документ, удостоверяющий личность и место жительства;

Средства КМ(С)К можно направить на приобретение или строительство жилого помещения и в том случае, если это осуществляет супруг, состоящий в зарегистрированном браке с владелицей гарантийного письма на материнский капитал. В этом случае представляется свидетельство о заключении брака.

- **Погашение основного долга и уплата процентов по кредитам или займам на приобретение или строительство жилья, в том числе ипотечным:**

= кредитный договор. Если средства (часть средств) КМ(С)К направляются на погашение

основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), в том числе ипотечному, то на погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья дополнительно необходимо представить копию ранее заключенного кредитного договора (договора займа) на приобретение или строительство жилья;

= справка кредитора (заимодавца) о размерах остатка, основного долга и остатка задолженности по выплате процентов за пользование кредитом или займом.

В случае если право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, передано им другому лицу (уступка права требования, передача прав па закладную) в порядке передачи прав по кредитным договорам, обеспеченным ипотекой, или перешло к другому лицу на основании закона, в справке указываются сведения о наименовании и месте нахождения кредитора, которому права по кредитному договору (договору займа) принадлежат на дату составления справки. В случае если от имени кредитора справка представляется третьим лицом, действующим на основании доверенности, представляется копия доверенности кредитора третьему лицу;

= договор об ипотеке, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке, если его заключение предусмотрено кредитным договором (договором займа);

= свидетельство о государственной регистрации права собственности на приобретенное или построенное жилье;

= *если объект жилищного строительства не введен в эксплуатацию*: договор участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке, или копия разрешения на

строительство индивидуального жилого дома;
= *если кредит (займ) был предоставлен для уплаты вступительного взноса и (или) паевого взноса в кооператив*: выписка из реестра членов кооператива, подтверждающая членство в кооперативе лица, получившего сертификат, или его супруга (документ, подтверждающий подачу гражданином заявления о приеме в члены жилищного накопительного кооператива, или решение о приеме в члены жилищно-строительного кооператива);
письмо, или его супругом последнего платежа, завершающего выплату паевого взноса в полном размере—в случае участия в кооперативе;

Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора (статья 820 ГК РФ).

В кредитном договоре определяются: цель, срок и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструмент кредитования (процентная ставка, условия и периодичность ее изменения), обеспечение кредитного обязательства заемщика, условия страхования кредита, способ и формы проверки обеспеченности и целевого использования кредита, санкции за нецелевое использование и несвоевременный возврат кредита, размеры и порядок уплаты штрафов, порядок расторжения договора, другие условия по соглашению кредитора и заемщика.