Памятка гражданину-получателю государственного жилищного сертификата для приобретения жилья в рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы

Участие в подпрограмме «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы (далее – подпрограмма) является добровольным.

Порядок получения и реализации сертификатов подробно изложен в Правилах выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 №153 (далее – Правила).

1. Получение государственного жилищного сертификата

Вручение сертификатов гражданам осуществляется органами местного самоуправления (для всех категорий граждан – участников подпрограммы).

Для получения государственного жилищного сертификата в соответствии с пунктом 44 Правил:

1) Гражданин-участник подпрограммы предъявляет пакет документов:

а) заявление (рапорт) по установленной Правилами форме;

б) документы, удостоверяющие личность гражданина - участника подпрограммы и членов его семьи;

в) выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета;

г) документы, подтверждающие родственные отношения гражданина - участника подпрограммы и лиц, указанных им в качестве членов семьи;

д) документы, подтверждающие признание членами семьи гражданина - участника подпрограммы иных лиц, указанных им в качестве членов семьи;

е) копия документа, подтверждающего право на получение дополнительной площади жилого помещения (в случаях, когда такое право предоставлено законодательством Российской Федерации);

ж) обязательство о сдаче или о безвозмездном отчуждении жилого помещения по установленной Правилами форме.

В случае представления копий документов, верность которых не засвидетельствована в установленном законодательством Российской Федерации порядке, одновременно представляются их оригиналы.

2) Органы местного самоуправления, осуществляющие вручение сертификатов, запрашивают в установленном законодательством Российской Федерации порядке следующие документы:

а) в организациях (органах), осуществляющих техническую инвентаризацию:

-справку о стоимости отчужденного гражданином - участником подпрограммы и (или) членами его семьи жилого помещения на дату заключения договора об отчуждении жилого помещения.

б) в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

-сведения о жилых помещениях, находящихся в собственности у гражданина - участника подпрограммы и (или) членов его семьи

-сведения о договоре об отчуждении гражданином - участником подпрограммы и (или) членами его семьи жилого помещения, включая сведения о цене договора.

ВАЖНО: Указанные документы в п.2 граждане - участники подпрограммы вправе представлять по собственной инициативе.

Основные условия выдачи государственного жилищного сертификата:

Условием выдачи сертификата гражданину, проживающему по договору социального найма жилого помещения или по договору найма специализированного жилого помещения, является данное им и подписанное всеми совершеннолетними членами его семьи обязательство о расторжении такого договора и об освобождении занимаемого жилого помещения.

Условием выдачи сертификата гражданину, проживающему в жилом помещении, принадлежащем ему и (или) членам его семьи на праве собственности без установленных обременений, является данное им и подписанное всеми совершеннолетними членами его семьи обязательство о безвозмездном отчуждении этого жилого помещения в государственную или муниципальную собственность.

Исполнение указанных обязательств осуществляется в течение двух месяцев со дня приобретения гражданином жилого помещения за счет жилищной субсидии. Отчуждению в государственную или муниципальную собственность подлежат все жилые помещения, принадлежащие гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности.

В случае отчуждения гражданином и (или) членами его семьи жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, иным лицам размер предоставляемой жилищной субсидии уменьшается на сумму, полученную по договору, предусматривающему отчуждение жилого помещения, либо на сумму, указанную в справке, составленной на дату заключения такого договора и выданной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию. При этом для расчета значения, на которое уменьшается размер жилищной субсидии, учитывается наибольшая из указанных сумм.

Подписывая заявление, гражданин обязуется выполнять данные условия. Кроме того, дает согласие на проведение проверки представленных сведений в федеральных органах исполнительной власти, включая Федеральную налоговую службу, Федеральную миграционную службу, Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, и согласие на обработку персональных данных, а также осведомлен о привлечении к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае выявления в представленных им сведениях и документах, прилагаемых к заявлению, данных, не соответствующих действительности и послуживших основанием для получения государственного жилищного сертификата.

ВАЖНО: В случае непредставления или неполного представления документов, указанных в пункте 44 Правил, а также выявления недостоверности сведений, содержащихся в заявлении, сертификат не выдается.

2. Заключение договора банковского счета и открытие банковского счета

Срок действия сертификата исчисляется с даты его выдачи, указываемой в сертификате, и составляет 7 месяцев.

В течение 2 месяцев с даты выдачи сертификата необходимо сдать его в уполномоченный банк по месту приобретения жилья или по месту постоянного проживания для заключения договора банковского счета и открытия банковского счета. В

рамках Подпрограммы определено три уполномоченных банка, осуществляющих финансовые операции, необходимые для реализации сертификата:

- Сбербанк;
- Газпромбанк;
- банк «Уралсиб».

Информацию об адресах местонахождения подразделений данных банков на территориях субъектов Российской Федерации можно получить при получении сертификата.

ВАЖНО: В случае, если сертификат не будет сдан в уполномоченный банк по истечении двухмесячного срока его действия, в открытии договора банковского счета будет отказано, одновременно сертификат в связи с невозможностью его дальнейшей реализации подлежит аннулированию.

Банк при открытии банковского счета проверяет соответствие данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в документе, удостоверяющем личность владельца сертификата, а также своевременность представления сертификата в банк, после чего заключает с ним договор банковского счета и открывает на его имя банковский счет.

В случае выявления несоответствия данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в представленных документах, банк возвращает сертификат его владельцу.

В случае заключения договора банковского счета не по месту приобретения жилого помещения на территории субъекта Российской Федерации, указанного в сертификате, а по месту постоянного жительства, необходимо до момента приобретения жилого помещения представить в филиал (отделение) банка по месту приобретения жилья ранее заключенный договор банковского счета и заверенную в установленном банком порядке копию сертификата. Банк в установленном им порядке заключит новый договор банковского счета.

Договор банковского счета заключается до конца срока действия сертификата и может быть продлен только в следующих случаях:

а) если до истечения срока действия договора банковского счета банк принял договор на жилое помещение для оплаты, но оплата не была произведена;

б) если до истечения срока действия договора банковского счета в банк представлена расписка органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении им документов для государственной регистрации прав с указанием сроков оформления государственной регистрации (при этом договор на жилое помещение и свидетельство должны быть представлены в банк в течение 2 рабочих дней с даты истечения срока, предусмотренного в расписке указанного органа юстиции).

3. Порядок приобретения жилья

Владелец сертификата имеет право приобрести жилое помещение (жилые помещения) как на первичном, так и на вторичном рынках жилья у любых физических и юридических лиц (в том числе индивидуальный жилой дом или его часть) только в пределах того субъекта Российской Федерации, который указан в сертификате. Приобретаемое жилье должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и благоустроено применительно к условиям населенного пункта, в том числе в сельской местности, выбранного для постоянного проживания.

Гражданин имеет право приобрести жилое помещение не только в пределах средств социальной выплаты, но и с использованием собственных и (или) заемных (кредитных) средств.

Для оплаты приобретаемого жилого помещения в течение срока действия договора банковского счета гражданин представляет в банк по месту приобретения жилого помещения договор банковского счета, договор (договоры) купли-продажи жилого помещения с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации указанного договора (далее - договор купли-продажи), и свидетельство (свидетельства) о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (жилые помещения)

Приобретаемое жилое помещение (жилые помещения) оформляется в общую собственность всех членов семьи владельца сертификата. При приобретении 2 и более жилых помещений собственники в отношении каждого жилого помещения определяются по договоренности членов его семьи.

При приобретении 2 и более жилых помещений договоры купли-продажи и свидетельства должны представляться в банк одновременно.

В договоре купли-продажи должны быть указаны реквизиты сертификата (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший сертификат) и банковского счета, с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения (жилых помещений), приобретаемого на основании договора купли-продажи.

В случае если стоимость приобретаемого жилого помещения (жилых помещений) превышает размер социальной выплаты, указанный в сертификате, в договоре может быть определен порядок уплаты недостающей суммы.

ВАЖНО: Допускается возможность приобретения жилого помещения, общая площадь которого меньше норматива общей площади жилого помещения для семей разной численности, но больше учетной нормы площади жилого помещения на каждого члена семьи, установленной органом местного самоуправления по месту нахождения приобретаемого жилого помещения.

Решение об отказе банка в приеме договора купли-продажи для оплаты или об отказе банка от его оплаты выдается распорядителю счета в течение 3 рабочих дней с даты получения документов в письменной форме с указанием причин отказа. При этом документы, принятые банком для проверки, возвращаются.

4. Порядок оплаты по договору на жилое помещение

Банк в течение 1 рабочего дня с даты принятия решения о приеме договора купли-продажи для оплаты направляет государственному заказчику подпрограммы заявку на перечисление средств социальной выплаты в счет оплаты договора купли-продажи (далее - заявка банка).

Государственный заказчик подпрограммы в течение 5 рабочих дней с даты получения заявки банка проверяет данные, указанные в заявке банка, на соответствие данным, содержащимся в едином реестре выданных сертификатов. При несоответствии данных, указанных в заявке банка, данным, содержащимся в едином реестре выданных сертификатов, а также при отсутствии сведений о сертификате в этом реестре перечисление средств социальной выплаты не производится, о чем государственный заказчик подпрограммы в указанный срок уведомляет банк, а при их соответствии государственный заказчик подпрограммы представляет в территориальный орган Федерального казначейства платежные документы и заверенную им копию заявки банка для осуществления в установленном порядке операции по перечислению средств социальной выплаты с балансового счета, открытого территориальному органу Федерального казначейства для учета средств, поступающих во временное распоряжение бюджетных учреждений, на счет владельца сертификата, открытый ему в банке.

При положительном результате проверки территориальный орган Федерального казначейства не позднее второго рабочего дня, следующего за днем представления государственным заказчиком подпрограммы платежных документов, осуществляет в установленном порядке операцию по перечислению средств социальной выплаты на банковский счет распорядителя счета.

ВАЖНО: Допускается оплата за счет и в пределах средств выделенной социальной выплаты услуг по подбору жилого помещения и оформлению правоустанавливающих документов, если требования по оплате указанных услуг предусмотрены в договоре купли-продажи.

Возможно использование при приобретения жилья посредством сертификата механизма ипотечного жилищного кредитования. Владелец сертификата получает дополнительные гарантии законности сделки купли-продажи квартиры, так как юридическая служба банка, страховая компания и агентство недвижимости тщательно проверяют все документы по покупке квартиры.

5. Действия с ГЖС через доверенных лиц

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации владелец сертификата на совершение всех необходимых действий по приобретению жилья может уполномочить доверенное лицо. При этом доверенность должна быть не генеральная, а специальная, т.е. каждое действие, которое должно быть записано в доверенности, например:

1) право сдачи сертификата в уполномоченный банк;
2) право на открытие договора банковского счета (перевод договора обслуживания банковского счета, в случае, если он был открыт в регионе России, отличном от субъекта, указанного в сертификате) на имя владельца сертификата;
3) право на заключение от имени владельца сертификата и членов его семьи договора на жилое помещение;
4) право регистрации договора на жилое помещение и возникших по нему прав собственности в органе, уполномоченном осуществлять на территории субъекта Российской Федерации государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
5) право на предъявление договора на жилое помещение в уполномоченный банк на оплату и получение справки об оплате.

Справочная информация

В случае смерти владельца сертификата член его семьи, действующий на основании нотариально заверенной доверенности других совершеннолетних членов семьи, обращается в министерство социальной защиты Сахалинской области с заявлением о замене сертификата и приложением копии свидетельства о смерти, а также сертификата или справки о расторжении договора банковского счета без перечисления средств социальной выплаты.

В случае смерти члена семьи владельца сертификата владелец сертификата обращается в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата и приложением копии свидетельства о смерти, а также сертификата или справки о расторжении договора банковского счета без перечисления средств социальной выплаты.

Члены семьи умершего гражданина, заявленные умершим на участие в Подпрограмме в качестве членов семьи, решают между собой кто будет получателем жилищной субсидии;

Полномочия выбранного члена семьи умершего гражданина удостоверяются нотариально заверенной доверенностью (при этом в доверенности указывается, что граждане (члены семьи) уполномочивают гражданина (выбранного члена семьи) на получение социальной выплаты (жилищной субсидии), удостоверяемой государственным жилищным сертификатом, в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2002 № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей».

При этом дают согласие на оформление государственного жилищного сертификата на имя гражданина, выбранного членами семьи, и перечисления социальной выплаты (жилищной субсидии) на его счет, открытый в уполномоченном кредитном учреждении.

ВАЖНО: Социальная выплата считается предоставленной гражданину - участнику подпрограммы с момента исполнения банком распоряжения распорядителя счета о перечислении банком зачисленных на его банковский счет средств федерального бюджета в виде социальной выплаты в счет оплаты жилого помещения, приобретаемого по договору купли-продажи, представленному распорядителем счета.