**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЕМ ГРАЖДАН, ПЕРЕЕЗЖАЮЩИХ ЗА ПРЕДЕЛЫ ЗАКРЫТЫХ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, А ТАКЖЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РАНЕЕ ВХОДИВШИХ В ГРАНИЦЫ ЗАКРЫТЫХ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ**

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ**

**Государственный жилищный сертификат** – это именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение социальной выплаты для приобретения жилого помещения за счет средств федерального бюджета;

**Граждане, переезжающие из ЗАТО** - граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в границы закрытых административно-территориальных образований, имеющие право на получение социальной выплаты в указанных целях в соответствии с пунктами 2.1, 2.3 и 2.9 статьи 7 Закона Российской Федерации «О закрытом административно-территориальном образовании» и частью 1 статьи 3 Федерального закона «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О закрытом административно-территориальном образовании», в статью 17 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и об обеспечении мер государственной поддержки в отношении отдельных категорий граждан» и состоящие на учете граждан, претендующих на получение социальной выплаты для приобретения жилого помещения за границами закрытого административно-территориального образования, либо поставленные до 1 января 2015 г. на учет в целях переселения из закрытого административно-территориального образования.

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА**

**1.Перечень законодательных актов Российской Федерации, регламентирующих порядок жилищного обеспечения граждан, переезжающих за пределы ЗАТО.**

Закон Российской Федерации от 14 июля 1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (в редакции Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 454-ФЗ)

**2.Нормативно-правовые акты Правительства Российской Федерации, регламентирующие порядок жилищного обеспечения граждан, переезжающих за пределы ЗАТО.**

1.Постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 – 2020 годы» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 889).

2.Постановление Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 г. № 153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2015 г. № 1013).

3.Ведомственные нормативные акты Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, регламентирующие порядок жилищного обеспечения граждан, переезжающих за пределы ЗАТО.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении порядка принятия органами местного самоуправления закрытых административно-территориальных образований граждан на учет претендующих на получение социальной выплаты для приобретения жилого помещения за границами закрытого административно-территориального образования, порядка и форм их учета, а также определения размера социальной выплаты для приобретения жилого помещения»;

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении форм обязательств о расторжении договора социального найма жилого помещения, договора найма специализированного жилого помещения и обязательства о заключении договора о безвозмездном отчуждении в муниципальную собственность жилого помещения, принадлежащего гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности без установленных обременений, предоставляемых гражданами, подлежащими переселению из закрытых административно-территориальных образований или территорий, ранее входивших в границы закрытых административно-территориальных образований»;

# Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении форм бланков государственных жилищных сертификатов о предоставлении социальной выплаты на приобретение жилого помещения, выдаваемых гражданам - участникам подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы, и порядков их заполнения»

**ПАМЯТКА**

**владельцу государственного жилищного сертификата, желающему приобрести жилое помещение за пределами ЗАТО**

**Претендовать на получение государственного жилищного сертификатов могут:**

1. Граждане, поставленные на учет до 1 января 2015 г. в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 11 января 2001 г. № 23 «Об обеспечении жильем граждан, переезжающих из закрытых административно-территориальных образований на новое место жительства, или выплате компенсаций этим гражданам», в целях их переселения из закрытого административно-территориального образования, сохраняют право состоять на данном учете до получения социальной выплаты (часть 1 статьи 3 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 454-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О закрытом административно-территориальном образовании», в статью 17 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и об обеспечении мер государственной поддержки в отношении отдельных категорий граждан»).

2. Граждане, поставленные после 1 января 2015 г. на учет граждан, претендующих на получение социальной выплаты для приобретения жилого помещения за границами закрытого административно-территориального образования, в соответствии со статьей 7 Закона РФ от 14 июля 1992 г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании».

3. Члены семей умершего (погибшего) гражданина, состоявшего на учете в качестве гражданина, претендующего на получение социальной выплаты, при условии, что указанные члены семьи соответствуют требованиям, предусмотренным абзацем пятым пункта 2.1 статьи 7 Закона РФ «О закрытом административно-территориальном образовании». Вдова (вдовец) указанного гражданина сохраняет право состоять на данном учете до повторного вступления в брак. (пункт 2.3 статьи 7 Закона РФ «О закрытом административно-территориальном образовании»).

4. Граждане, поставленные на учет до 1 января 2015 г. в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 11 января 2001 г. № 23, и граждане, поставленные после 1 января 2015 г. на учет граждан, претендующих на получение социальной выплаты для приобретения жилого помещения за границами закрытого административно-территориального образования, в соответствии со статьей 7 Закона РФ от 14 июля 1992 г. № 3297-1, проживающие на территориях, ранее входивших в границы закрытых административно-территориальных образований, в отношении которых Президентом Российской Федерации принято решение о преобразовании или об упразднении. (пункт 2.9 статьи 7 Закона РФ «О закрытом административно-территориальном образовании»).

**1. Право на получение государственного жилищного сертификата имеют граждане:**

**1. Состоящие на учете для переселения из ЗАТО.**

**2. Изъявившие желание на участие в подпрограмме «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы.**

Согласно подпункту «з» пункта 19 Правил выпуска и реализации сертификатов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 г. № 153 (далее – Правила) для этого необходимо:

1. Представить в орган местного самоуправления ЗАТО, в котором гражданин состоит на учете, как подлежащий переселению из ЗАТО, заявления по форме, установленной приложением № 1 к Правилам;

2. К заявлению приложить:

документы о своем согласии и согласии всех членов своей семьи на обработку персональных данных о себе по форме согласно приложению № 1.1 к Правилам;

выписку из домовой книги и копия финансового лицевого счета;

документ, удостоверяющий личность гражданина, подтверждающий проживание по месту жительства в закрытом административно-территориальном образовании;

копию документа, подтверждающего право на получение жилого помещения общей площадью, превышающей используемый для расчета размера социальной выплаты норматив общей площади жилого помещения (в случаях, когда такое право предоставлено законодательством Российской Федерации).

**Оформление и выдача сертификатов будет осуществляется в установленном порядке органом местного самоуправления ЗАТО.**

Для получения сертификата необходимо будет представить документы, установленные пунктом 44 Правил.

Срок действия сертификата исчисляется с даты его выдачи, указываемой в сертификате, и составляет:

для владельца сертификата (в целях представления сертификата в кредитную организацию, участвующую в реализации мероприятий) - 2 месяца;

для банка (в целях представления владельцем сертификата документов, необходимых для оплаты приобретаемого жилого помещения) - 7 месяцев.

***ВАЖНО****: Датой выдачи сертификата является дата его подписания уполномоченным должностным лицом органом местного самоуправления ЗАТО.*

***Уполномоченными банками являются:***

***ПАО «Сбербанк России;***

***Газпромбанк;***

***Генбанк (реализация ГЖС на территории Республики Крым и Севастополя).***

***ВАЖНО****: При наличии у владельца сертификата обстоятельств, потребовавших замены выданного сертификата, он представляет в орган местного самоуправления ЗАТО, где он получал первый сертификат, заявление о замене ГЖС с указанием обстоятельств, потребовавших его замены, и приложением документов, подтверждающих эти обстоятельства, а также сертификата (при его наличии) или справки о расторжении договора банковского счета без перечисления социальной выплаты.*

**2. Заключение договора банковского счета и открытие банковского счета**

Социальная выплата предоставляется владельцу сертификата в безналичной форме путем перечисления средств из федерального бюджета на его банковский счет.

Владелец сертификата в течение 2 месяцев с даты выдачи сертификата сдает его в отделение банка по месту приобретения жилого помещения для заключения договора банковского счета и открытия банковского счета.

***ВАЖНО:*** *Перечень отделений банков, где принимаются к работе сертификаты, отображен на Интернет-сайте* [*www.pvgo.ru*](http://www.pvgo.ru)

***ВАЖНО****: Сертификат, представленный в банк по истечении 2-месячного срока с даты его выдачи, банком не принимается.*

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.

***ВАЖНО****: В случае выявления несоответствия данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в представленных документах, а также в случае истечения 2-месячного срока с даты выдачи сертификата банк возвращает сертификат его владельцу*.

В договоре банковского счета оговариваются основные условия обслуживания банковского счета, порядок взаимоотношений банка и владельца сертификата, на имя которого открыт банковский счет. В указанном договоре банку может быть предоставлено право на перечисление поступивших на банковский счет распорядителя счета средств в счет оплаты договора (договоров), явившегося (явившихся) основанием для государственной регистрации права на приобретаемое жилое помещение (жилые помещения).

Открытие банковского счета осуществляется за счет средств распорядителя счета.

***ВАЖНО****: Договор банковского счета заключается на срок, оставшийся до истечения срока действия сертификата. Сертификат, сданный его владельцем в банк, после заключения договора банковского счета владельцу сертификата не возвращается.*

**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), отвечающее требованиям, установленным статьями 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, благоустроенное применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, в том числе в сельской местности (с учетом надворных построек)..

***ВАЖНО****: Владелец сертификата имеет право приобрести жилое помещение не только в пределах выделенной ему по сертификату социальной выплаты, но и с использованием собственных и (или) заемных (кредитных) средств,* *а также средств (части средств) материнского (семейного) капитала.*

Для оплаты приобретаемого жилья в течение срока действия договора банковского счета необходимо представить в банк по месту приобретения жилья:

договор банковского счета;

договор на жилое помещение (договор купли-продажи жилого помещения);

свидетельство (свидетельства) о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (жилые помещения).

***ВАЖНО****: В договоре на жилое помещение должны быть указаны реквизиты сертификата (серия, номер, дата выдачи, наименование уполномоченной организации, выдавшей сертификат) и банковского счета, с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения, приобретаемого на основании договора на жилое помещение.*

В случае, если стоимость приобретаемого жилого помещения превышает размер социальной выплаты, указанный в сертификате, в договоре на жилое помещение может быть определен порядок уплаты недостающей суммы.

При приобретении двух и более жилых помещений договоры на жилое помещение и свидетельства о государственной регистрации права собственности должны представляться в банк одновременно.

Банк в течение трех рабочих дней с даты получения договора на жилое помещение и свидетельства (свидетельств) о государственной регистрации права собственности осуществляет их проверку и в случае положительных результатов проверки принимает договор на жилое помещение для оплаты.

***ВАЖНО:*** *Допускается принятие договора на жилое помещение для оплаты в случае, если стоимость приобретаемого жилого помещения (жилых помещений) ниже размера социальной выплаты, указанного в сертификате.*

***ВАЖНО:*** *Решение об отказе банка в приеме договора на жилое помещение для оплаты или об отказе банка от его оплаты должно быть выдано в течение 3 рабочих дней с даты получения документов в письменной форме с указанием причин отказа. При этом документы, принятые банком для проверки, возвращаются.*

В случае приобретения распорядителем счета жилого помещения (жилых помещений) с использованием кредитных (заемных) средств банка или иной организации (далее - кредитор) допускается перечисление средств социальной выплаты кредитору в целях:

уплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) на приобретение жилого помещения (жилых помещений);

погашения основного долга (части основного долга) и уплаты начисленных на дату представления в банк документов, предусмотренных пунктом 55 настоящих Правил, процентов по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилого помещения (жилых помещений), обязательство по которому возникло после выдачи сертификата распорядителю счета. В кредитном договоре (договоре займа) на приобретение жилого помещения (жилых помещений) должно быть указано, что погашение основного долга (части основного долга) и уплата процентов по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилого помещения (жилых помещений), начисленных на дату представления в соответствии с пунктом 55 настоящих Правил документов в банк, будет осуществляться за счет социальной выплаты, удостоверяемой сертификатом с указанием его реквизитов (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший сертификат), а также с указанием банковского счета, с которого будут осуществляться операции по погашению основного долга и уплате процентов по указанному ипотечному кредиту (займу). Не допускается использование социальной выплаты на уплату штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу).

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.

**4. Договор на жилое помещение**

Договор на жилое помещение может быть составлен самостоятельно либо за его составлением обращаются в риэлтерскую компанию, к нотариусу или в любую юридическую фирму. Продавец жилья по договору должен обладать правом собственности на это жилье. При заключении договора на жилое помещение продавец должен представить следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на отчуждаемое жилье.
2. Документы, удостоверяющие личность и подтверждающие правоспособность продавца.
3. Справки жилищно-коммунальных органов об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.
4. Справку об уплате налога с имущества, а также справку по отсутствию задолженности по оплате налога с имущества, находящегося в собственности (если отчуждаемое жилье приобретено в собственность в порядке дарения или наследования).
5. Выписку из единого государственного реестра прав на имущество и сделок с ним.
6. Выписку из домовой книги и копию финансово-лицевого счета.
7. Справку БТИ о стоимости отчуждаемого жилья, содержащую, в том числе, информацию об отсутствии какого-либо обременения на отчуждаемое имущество.
8. Разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки (если на отчуждаемое жилье имеют право несовершеннолетние дети продавца).

***ВАЖНО:*** *В договоре на жилое помещение должны быть указаны реквизиты сертификата (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший сертификат) и банковского счета, с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения, приобретаемого на основании договора на жилое помещение.*

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

Договор на жилое помещение до предъявления его в соответствующее отделение Сбербанка России должен быть зарегистрирован органом, уполномоченным в данном субъекте Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии с Законом Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрация сделки с недвижимостью должна производиться в течение месяца со дня подачи заявления и всех необходимых документов, но не позднее данного срока.

**5. Порядок оплаты по договору на жилое помещение**

Банк **в течение 1 рабочего дня** с даты принятия решения о приеме договора на жилое помещение для оплаты направляет в ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя России заявку на перечисление средств федерального бюджета в счет оплаты договора на жилое помещение.

ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя России **в течение 5 рабочих дней** с даты получения заявки банка проверяет данные, указанные в заявке банка, на соответствие данным, содержащимся в едином реестре сертификатов, который формируется на основании сведений органов местного самоуправления ЗАТО, осуществляющего оформление и выдачу сертификатов.

***ВАЖНО:*** *При несоответствии данных, указанных в заявке банка, данным, содержащимся в едином реестре выданных сертификатов, перечисление средств социальной выплаты не производится, о чем ФКУ «Объединенная дирекция» уведомляет банк. В случае соответствия данных заявки банка сведениями единого реестра выданных сертификатов ФКУ «Объединенная дирекция» представляет в территориальный орган Федерального казначейства платежные поручения, в которых указываются номер и дата заявки банка, и заявка банка.*

После проверки территориальным органом Федерального казначейства платежных поручений заявка банка возвращается в Минстрой России. При несоответствии данных, указанных в платежном поручении, данным, содержащимся в заявке банка, платежное поручение подлежит возврату ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя России без исполнения, а при их соответствии территориальный орган Федерального казначейства санкционирует кассовый расход Минстроем России средств федерального бюджета, предусмотренных сертификатом.

**6. Действия с ГЖС через доверенных лиц**

В соответствии со статьями 182 и 185 Гражданского кодекса РФ 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, на которое уполномочивается поверенный, 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.

**ИНФОРМАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА**

**ФКУ «Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ» Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации**

**тел. (495) 6510634, e-mail:** [**ban@guod.ru**](mailto:ban@guod.ru)

**Центр информационной и правовой поддержки в реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 – 2020 годы**

**тел. (495) 2551008, (495) 6549873**