

ПАМЯТКА владельцу государственного жилищного сертификата

Государственный жилищный сертификат (ГЖС) - является именным свидетельством, удостоверяющим право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты (жилищной субсидии, субсидии) для приобретения жилого помещения (далее - социальная выплата).

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

- для владельца сертификата (в целях представления в кредитную организацию, участвующую в реализации мероприятий: ПАО «Сбербанк»; АО «Газпромбанк»; АО «Генбанк», АО «Банк «ДОМ.РФ» для открытия счета) - 3 месяца;
- для Банка (в целях представления владельцем Сертификата документов, необходимых для оплаты приобретаемого жилого помещения) - 7 месяцев.

Датой выдачи сертификата является дата его подписания уполномоченным должностным лицом органа, осуществляющего выдачу сертификатов.

1. Заключение договора банковского счета и открытие банковского счета

1.1. Социальная выплата предоставляется в безналичной форме путем перечисления средств из федерального бюджета на банковский счет (индивидуальный блокированный целевой счет далее ИБЦ-счет) открытый на имя владельца сертификата.

1.2. Сертификат сдается владельцем в течение 3 месяцев с даты выдачи сертификата в уполномоченное отделение Банка по месту проживания или приобретения жилого помещения для заключения договора банковского счета и открытия банковского счета (ИБЦ).

Перечень отделений Банков, уполномоченных на прием и работу с ГЖС, размещен на Интернет-сайте www.pvgo.ru (раздел «Контакты»)

1.3. Сертификат, представленный в Банк по истечении 3-месячного срока с даты его выдачи, Банком не принимается.

1.4. 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 банковский счет (ИБЦ) на имя владельца сертификата.

Важно: ИБЦ счет открывается только на владельца сертификата.

1.5. В случае выявления несоответствия данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в представленных документах, истечения 3х-месячного срока с даты выдачи сертификата, а также наличия на сертификате помарок/исправлений, отсутствия одного из реквизитов (серия, номер, дата выдачи или органа выдавшего сертификат) банк возвращает сертификат владельцу, ИБЦ-счет не открывается.

Если в сертификате неверно указаны паспортные данные, ФИО, год рождения именного владельца или членов семьи, указанных на сертификате, клиенту необходимо лично обратиться в орган, выдавший сертификат для уведомления.

1.6. 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).

1.7. Открытие и обслуживание банковского счета осуществляется за счет средств распорядителя счета.

1.8. Договор банковского счета заключается на срок, оставшийся до истечения срока действия сертификата. Бланк сертификата сдается в Банк при заключении договора банковского счета и обратно не возвращается.

2. Порядок приобретения жилого помещения

2.1. Владелец сертификата имеет право приобрести жилое помещение (жилые помещения) как на первичном (*если строительство жилого дома завершено, дом введен в эксплуатацию и на руках у клиента имеется выписка права собственности ЕГРН*), так и на вторичном рынках жилья у физических и юридических лиц (в том числе индивидуальный жилой дом или его часть), отвечающее требованиям, установленным статьями 15 и 16 Жилищного кодекса РФ, благоустроенное применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, в том числе в сельской местности (с учетом надворных построек, *при условии, что указанные постройки улучшают жилищные условия*).

2.2. Владелец сертификата с использованием средств социальной выплаты может приобрести жилое помещение по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, объектом долевого строительства по которому является жилое помещение в многоквартирном доме либо в жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (договору об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома либо жилого дома блокированной застройки, состоящего из 3 и более блоков, объектом долевого строительства по которому является жилое помещение в многоквартирном доме либо жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), отвечающему требованиям, предъявляемым к такому договору Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - договор участия в долевом строительстве).

Важно: Приобретение жилого помещения (жилых помещений) может осуществляться путем заключения договора (договоров) купли продажи жилого помещения либо договора (договоров) участия в долевом строительстве, (договора (договоров) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве). При этом допускается приобретение доли в праве общей собственности на жилое помещение при условии, что в результате такой сделки жилое помещение полностью поступает в общую долевую собственность распорядителя счета и членов его семьи.

2.3. Распорядитель счета предоставляет в банк при приобретении жилого помещения (жилых помещений) по договору (договорам) участия в долевом строительстве - договор (договоры) участия в долевом строительстве, зарегистрированный в установленном порядке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, а также кредитный договор (договор займа) о предоставлении денежных средств на приобретение жилого помещения (жилых помещений) в случаях уплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) на приобретение жилого помещения (жилых помещений) и погашения основного долга (части основного долга) и уплаты начисленных процентов на дату представления в банк документов.

2.4. В договоре купли-продажи жилого помещения (договоре участия в долевом строительстве, договоре об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, кредитном договоре (договоре займа) о предоставлении денежных средств на приобретение жилого помещения (жилых помещений) 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 жилого помещения (договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве), либо по погашению основного долга (части основного долга) и уплате процентов по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилого помещения (жилых помещений).

2.5. Владелец сертификата имеет право приобрести жилое помещение в пределах выделенной ему социальной выплаты с использованием собственных и (или) заемных (кредитных) средств, а также средств (части средств) материнского (семейного) капитала.

Владелец сертификата имеет право приобрести долю жилого помещения, если данная доля изолирована, имеет отдельный вход-выход, ей присвоен статус комнаты/квартиры, в договоре купли-продажи прописаны данные номера(-ов) комнаты(-т) и ее (их) площадь.

2.6. Невозможна оплата средствами социальной выплаты - жилого строения, т.е. садовый земельный участок и возведенные на данном участке жилые строения предназначены лишь для отдыха гражданина. Жилой дом предназначен для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Важно: жилое строение и жилой дом различаются по целям использования.

2.7. Согласно абз.2 пункта 54 Правил установлена возможность приобретения жилого помещения с использованием собственных средств граждан, не указанных в сертификате. Жилое помещение должно приобретаться **целиком**, быть оформлено в общую собственность, при этом часть денежных средств, за счет которых приобретается жилое помещение, оплачивается собственными средствами граждан, не указанных в сертификате.

2.8. Владельцы ГЖС серии ТО имеют право реализовать сертификат на всей территории Российской Федерации за пределами ЗАТО, из которого они выезжают, включая населенные пункты, имеющие статус действующих ЗАТО, а также на территориях, которые ранее входили в границы ЗАТО.

Владелец ГЖС, выданного органом местного самоуправления упраздненного ЗАТО, должен реализовать его за границами территории, ранее входившей в границы ЗАТО, из которого он выезжает, и приобрести жилое помещение на территории другого упраздненного, либо действующего ЗАТО.

2.9. Для оплаты приобретаемого жилья в течение срока действия договора банковского счета (*т.е. срока действия сертификата*) необходимо представить в Банк по месту проживания или по месту приобретения жилья:

- договор банковского счета;
- договор на жилое помещение (договор купли-продажи жилого помещения);
- выписку (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на приобретаемое владельцем сертификата и членами его семьи жилое помещение (жилые помещения);

2.10. При использовании социальной выплаты:

- для первоначального взноса ипотечного кредита (займа) на приобретение жилого помещения (жилых помещений);
- для погашения основного долга (части основного долга) и уплаты начисленных процентов по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилого помещения (жилых помещений), обязательство по которому возникло после выдачи гражданину сертификата

дополнительно к документам указанным в п.2.6. предъявляется:

- *кредитный договор (договор займа) о предоставлении денежных средств на приобретение жилого помещения (жилых помещений), с указанием, что погашение основного долга (части основного долга) и уплата процентов по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилого помещения (жилых помещений), 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 (ИБЦ), с которого будут осуществляться операции по погашению основного долга и уплате процентов по указанному ипотечному кредиту (займу);*
- *справка о ссудной задолженности на текущую дату с указанием точного назначения платежа и реквизитов для перечисления. (для погашения основного долга (части основного долга) и уплаты начисленных процентов по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилого помещения (жилых помещений))*

2.11. Оригиналы документов, хранятся в банке до перечисления средств лицу (лицам), указанному в договоре купли-продажи, или до принятия решения об отказе от такого перечисления и затем возвращаются распорядителю счета.

2.12. *Не допускается* использование социальной выплаты:

- на уплату штрафов,
- комиссий
- пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу).
- использование нотариального обязательства, при направлении средств социальной выплаты на погашение кредита/займа.

В договоре на жилое помещение должны быть указаны реквизиты сертификата (серия, номер, дата выдачи, наименование уполномоченной организации, выдавшей сертификат) и банковского счета (ИБЦ), с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения, приобретаемого на основании договора купли-продажи (ДКП), а также реквизиты банковского счета продавца(-ов).

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

2.14. При приобретении двух и более жилых помещений договоры на жилое помещение и выписки ЕГРН должны представляться в Банк *одновременно*.

2.15. Банк осуществляет проверку документов в течение 3-х рабочих дней с даты получения, и принимает ДКП для оплаты при положительном результате проверки.

2.16. Допускается принятие ДКП для оплаты в случае, если стоимость приобретаемого жилого помещения (жилых помещений) ниже размера социальной выплаты, указанного в сертификате.

Разница между размером стоимости приобретаемого жилого помещения и социальной выплаты, указанной в сертификате, *не выплачивается*.

2.17. Решение об отказе в приеме ДКП для оплаты или об отказе от его оплаты выдается Банком в письменной форме в течение 3 рабочих дней с даты получения документов, с указанием причин отказа. Документы, сданные в Банк для проверки, возвращаются распорядителю счета.

2.18. 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 ДКП.

3. Договор на жилое помещение

3.1. Для составления Договора на жилое помещение следует обратиться в риэлтерскую компанию, к нотариусу, в юридическую фирму, либо составить самостоятельно. Продавец жилья должен обладать правом собственности на это жилье. При заключении договора на жилое помещение от продавца истребуют 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 недвижимости (ЕГРН).
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).

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

3.3. Если стоимость приобретаемого жилого помещения превышает размер социальной выплаты, указанный в сертификате, в договоре определяется порядок уплаты недостающей суммы.

3.4. Договор на жилое помещение до предъявления его в уполномоченное отделение Банка 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 РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрация сделки с недвижимостью производится в течение месяца со дня подачи заявления и всех необходимых документов.

4. Порядок оплаты по договору на жилое помещение

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

4.2. ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя России *проверяет в течение 5 рабочих дней* с даты получения заявки Банка 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.

4.3. 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» Минстроя России уведомляет Банк. В случае соответствия данных заявки Банка сведениям единого реестра выданных сертификатов ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя России представляет в территориальный орган Федерального казначейства платежные поручения, в которых указываются номер и дата заявки Банка, и заявка Банка.

4.4. После проверки территориальным органом Федерального казначейства платежных поручений заявка Банка возвращается в ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя 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 ФКУ «Объединенная дирекция» Минстроя России средств федерального бюджета, предусмотренных сертификатом.

5. 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 и других необходимых для реализации сертификата документов в уполномоченный Банк на оплату и получение справки об оплате.

6. Действия с ГЖС, предоставляемых недееспособным гражданам, от лица которых выступает опекун

В соответствии со статьями 37 Гражданского кодекса РФ определены условия, по которым опекун или попечитель предоставляет интересы своего подопечного:

1. опекун или попечитель распоряжается доходами подопечного, в том числе доходами, причитающимися подопечному от управления его имуществом, за исключением доходов, которыми подопечный вправе распоряжаться самостоятельно, исключительно в интересах подопечного и с предварительного разрешения органа опеки и попечительства;
2. опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного;
3. опекун распоряжается имуществом гражданина, признанного недееспособным, основываясь на мнении подопечного, а при невозможности установления его мнения - с учетом информации о его предпочтениях, полученной от родителей такого гражданина, его прежних опекунов, иных лиц, оказывавших такому гражданину услуги и добросовестно исполнявших свои обязанности;

Если по ГЖС интересы несовершеннолетнего или недееспособного гражданина представляет опекун, назначенный по судебному решению, то в Банк должны быть предоставлены следующие документы:

1. Решение Суда о признании гражданина недееспособным и о назначении опекуна;
2. Удостоверение опекуна;
3. Постановление от органов опеки и попечительства распоряжаться в банковских учреждениях счетами недееспособного, в том числе на открытие, закрытие банковских счетов, на совершение расходных операций.

7. Действия по продлению срока действия сертификата

По соглашению сторон договор банковского счета может быть продлен в следующих случаях:

1. До истечения срока действия договора банковского счета ГЖС Банк принял договор на жилое помещение¹ для оплаты, но его оплата не произведена. Срок действия договора банковского счета ГЖС в данном случае продлевается на 17 (семнадцать) рабочих дней с даты принятия Банком договора на жилое помещение для оплаты.
2. До истечения срока действия договора банковского счета ГЖС в Банк представлена расписка органа регистрации прав (далее – Росреестр) о получении им договора на жилое помещение для государственной регистрации прав с указанием сроков оформления государственной регистрации. В дальнейшем

¹ Договор (договоры) купли-продажи жилого помещения, на основании которого (которых) осуществлена государственная регистрация права собственности на жилое помещение (жилые помещения).

документы на оплату должны быть представлены в Банк *не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты истечения срока*, предусмотренного в расписке Росреестра.

Срок действия договора банковского счета ГЖС в данном случае продлевается до даты, определяемой путем прибавления к дате оформления государственной регистрации прав, указанной в расписке Росреестра, 19 (девятнадцати) рабочих дней.

В случае если в расписке Росреестра не указан срок оформления государственной регистрации прав на жилое помещение (жилые помещения), но указан срок приостановления и возобновления государственной регистрации прав, документы на оплату должны быть представлены в Банк не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты, определяемой путем прибавления к дате возобновления государственной регистрации прав 12 (двенадцати) рабочих дней.

Срок действия договора банковского счета в данном случае продлевается до даты, определяемой путем прибавления к дате возобновления государственной регистрации прав 31 (тридцати одного) рабочего дня

3. До истечения срока действия договора банковского счета ГЖС в Банк представлены документы на оплату, по итогам, рассмотрения которых Банк принял решение об отказе в приеме договора на жилое помещение для оплаты и возвратил владельцу счета ГЖС представленные им документы для устранения причин, препятствующих приему договора на жилое помещение для оплаты. Документы на оплату повторно представляются в Банк в течение 1 (одного) месяца с даты принятия Банком решения об отказе в приеме договора на жилое помещение для оплаты.

Срок действия договора банковского счета ГЖС в данном случае продлевается на 1 (один) месяц и 17 (семнадцать) рабочих дней с даты принятия Банком решения об отказе в приеме договора на жилое помещение для оплаты (при условии, что на дату принятия Банком такого решения до окончания срока действия договора банковского счета ГЖС остается менее чем 1 (один) месяц и 17 (семнадцать) рабочих дней).