

**Особенности
исполнения обязательства о сдаче занимаемого жилья в ЗАТО
в случае приобретения гражданами жилого помещения по договору
долевого участия в строительстве (уступки права требования) при
реализации государственных жилищных сертификатов.**

с 01 января 2019 года граждане-участники ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» имеют возможность приобретать жилые помещения с использованием средств социальной выплаты не только по договору купли-продажи жилого помещения, а также 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, отвечающему требованиям, предъявляемым к такому договору Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Приобретение жилого помещения (жилых помещений) путем заключения договора (договоров) участия в долевом строительстве, предусматривает уплату цены такого договора (договоров) на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве.

Указанные изменения в Правила выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 № 153 внесены соответствующим постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2018 № 1392 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (в пункты 47 и 53 Правил).

В соответствии с пунктом 16(4) Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов предоставление сертификата гражданам - участникам ведомственной целевой программы, указанным в подпункте «к» пункта 5 Правил, осуществляется при условии подписания указанными гражданами и всеми совершеннолетними членами их семей обязательства о расторжении договора социального найма жилого помещения, договора найма специализированного жилого помещения или 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. Отчуждению в муниципальную собственность подлежат все жилые помещения, принадлежащие гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности.

Аналогичную норму содержит пункт 2.7 статьи 7 Закона Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании, согласно которому предоставление государственного жилищного сертификата осуществляется при условии подписания гражданином и всеми совершеннолетними членами его семьи обязательства о расторжении договора социального найма жилого помещения, договора найма специализированного жилого помещения или 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.

Исполнение указанных обязательств по расторжению договоров найма и сдаче жилых помещений в ЗАТО должно осуществляться в 2-месячный срок после приобретения гражданином жилого помещения за счет средств предоставленной ему социальной выплаты.

В соответствии с пунктом 43 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов при получении сертификата гражданин - участник ведомственной целевой программы информируется о порядке и условиях получения социальной выплаты по этому сертификату.

Указанный порядок и сроки исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 16(4), 44 и 45 Правил, обязательны для всех граждан, которые реализовали сертификаты, в том числе и с заключением договоров долевого участия в строительстве (договоров об уступке прав требования по ДДУ).

В Правилах выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов **отсутствует** норма, согласно которой исполнение обязательства по сдаче жилой площади в ЗАТО, сверх установленного срока, может быть продлен, в связи с тем, что граждане приобретают жилые помещения по договорам долевого участия в строительстве (договорам об уступке прав требования по договорам долевого строительства), и жилые помещения к заселению не готовы.

При внесении изменений в Правила (при изменении норм действующего законодательства Российской Федерации в сфере жилищных государственных обязательств перед гражданами) целесообразность и обоснованность внесения каких-либо изменений, связанных с изменением сроков исполнения обязательств по расторжению договоров найма и сдаче жилых помещений в большую сторону в связи с тем, что граждане приобрели жилое помещение по договору долевого участия в строительстве (договору об уступке прав требования по ДДУ), не усматривается.

Учитывая практику проверочных мероприятий по контролю за обоснованностью предоставления сертификатов непосредственно гражданам-участникам ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», проводимых

отделом по контролю за реализацией федеральных целевых программ Федеральным казенным учреждением «Объединенная дирекция» Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, которое является ответственным исполнителем государственной программы, и в рамках переданных ему полномочий осуществляет текущее управление реализацией ведомственной целевой программы, а также позицию ответственного исполнителя указанной государственной программы, Администрация ЗАТО город Заозерск информирует граждан-участников ведомственной целевой программы о следующем:

При реализации ГЖС путем заключения договоров долевого участия в строительстве срок ввода жилой площади по данным договорам у всех граждан разный, и, такие граждане полагают, что пока жилье не сдано, и этим гражданам негде жить, кроме как на территории ЗАТО, исполнение обязательств по сдаче жилья в ЗАТО при реализации ГЖС в двухмесячный срок, ими осуществляться не может. Эта позиция граждан является ошибочной.

1. Кто будет информировать органы местного самоуправления ЗАТО о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию?

Обязать к этому застройщиков путем закрепления данной обязанности в Правилах выпуска и реализации сертификатов – невозможно, поскольку данные организации, как правило, не являются государственными (муниципальными) и на них нет правовых рычагов воздействия.

2. Как показывает практика, с момента ввода дома в эксплуатацию до оформления жилых помещений в собственность участников долевого строительства может пройти не один месяц, и не два.

3. По договорам долевого строительства (договору об уступке прав требования по ДДУ) имеется не менее важный момент, который актуален для всех категорий граждан, указанных в пункте 5 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов, а именно: в соответствии с пунктом 47 Правил уже перечисление банком средств социальной выплаты на счета эскроу по условиям ДДУ, которое осуществляется до ввода дома в эксплуатацию, применительно к Правилам также будет считаться приобретением жилого помещения.

4. Вселение в жилое помещение без проведенных там отделочных, электромонтажных и сантехнических работ, вряд ли будет возможно.

Все указанное выше **исключает** возможность и целесообразность изменение исчисления срока для исполнения обязательства о передаче гражданами в муниципальную собственность занимаемого жилья в ЗАТО при приобретении жилого помещения по договору долевого участия (уступки права требования по ДДУ) и обусловленность его исполнения вводом дома в эксплуатацию, поскольку не решает проблемы для граждан, но предполагает проблемы для органов местного самоуправления закрытого

административно-территориального образования, на которые возложена обязанность за соблюдением порядка сдачи жилых помещений гражданами, получившими социальную выплату для приобретения жилого помещения за границами ЗАТО и выезжающими за его пределы.

Граждане в заявлении установленной формы об участии в программе своей подписью подтверждают, что о порядке и условиях получения социальной выплаты (сертификата) проинформированы, при этом они вправе ознакомиться с Правилами самостоятельно.

Таким образом, для получения и реализации сертификата граждане согласны выполнять требования Правил. При этом органы местного самоуправления ЗАТО в **обязательном порядке информируют граждан об особенностях исполнения обязательства о сдаче занимаемого жилья в ЗАТО в случае приобретения жилого помещения по договору долевого участия в строительстве (уступки права требования).**