

ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛЬЕМ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН, УСТАНОВЛЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РЦП «ЖИЛИЩЕ» 1.

Засчитывается ли календарная выслуга военной службы (службы) в частях и подразделениях, дислоцированных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, в стаж работы, учитываемый при определении права на получение жилищной субсидии, предусмотренной Федеральным законом от 25.10.2002 № 125-ФЗ?

В соответствии с действующим законодательством, в том числе разъяснениями Минсоцразвития России, стаж военной службы (службы) не может быть учтен в составе стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, данная проблема уже неоднократно поднималась на всех уровнях органами исполнительной власти целого ряда субъектов Российской Федерации. Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации С.Б. Ивановым Минрегиону России, Минздравсоцразвития России, Минюсту России, Минфину России дано соответствующее поручение от 26 марта 2009 г. № СИ-П4-1558 подготовить предложения о зачете срока военной службы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях и стаж работы для предоставления социальных выплат (жилищных субсидий) на приобретение жилья гражданам, выезжающим из указанных районов и местностей. Материалы судебной практики по указанной выше проблеме (Решение Верховного Суда Российской Федерации от 12.06.2009 № 3-В09-1) еще раз подтверждают ее актуальность в рамках реализации подпрограммы.

Учитывая изложенное, Минрегионом России уже направлено в Комитет по делам Севера и дальнего Востока Государственной думы Федерального Собрания Российской Федерации обращение о внесении необходимых изменений в Федеральный закон от 25.10.2002 № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей», которые позволят исполнить поручение Правительства Российской Федерации от 26.03.2009 № СИ-П4-1558.

2. Какие заболевания должны учитываться при определении права гражданина - участника подпрограммы, имеющего инвалидность, на получение дополнительной площади?

Необходимо руководствоваться перечнем заболеваний, утвержденным постановлением Правительством Российской Федерации от 21.12.2004 № 817.

3. Допускается ли перечисление средств социальной выплаты для приобретения жилья, предоставленной гражданину в рамках подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы (далее - подпрограмма) в счет

погашения ссудной задолженности по кредиту?

В соответствии с пунктом 54 Правил 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 2002-2010 годы, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 г. № 153 (далее - Правила), владелец сертификата имеет право приобрести жилое помещение не только в пределах средств социальной выплаты, но и с использованием собственных и (или) заемных (кредитных) средств, то есть он может использовать сертификат для получения ипотечного жилищного кредита.

Гражданам, которые приобрели жилые помещения за счет кредитных средств до получения государственного жилищного сертификата, не допускается перечисление средств социальной выплаты в счет погашения ссудной задолженности по кредиту.

Механизм ипотечного жилищного кредитования с использованием сертификата заключается в следующем:

- получение сертификата;
- регистрация сертификата в банке и открытие банковского счета;
- получение согласия банка выделить ипотечный жилищный кредит на сумму, составляющую разницу между размером социальной выплаты, удостоверяемой сертификатом, и стоимостью выбранной квартиры;
- заключение кредитного договора с банком, в результате которого банк предоставляет кредит на часть стоимости квартиры;
- заключение договора купли-продажи и договора ипотеки квартиры, в результате которых владелец сертификата становится собственником квартиры;
- заключение договора ипотечного кредитования с банком, после чего банк предоставляет кредит на часть стоимости квартиры;
- государственная регистрация сделки купли-продажи и ипотеки жилья;
- перечисление банком средств социальной выплаты продавцу квартиры.

Порядок заключения договора банковского счета и порядок оплаты приобретаемого жилого помещения с использованием средств социальной выплаты, удостоверяемой сертификатом, установлены разделом IV и V Правил.

4. Имеют ли право на получение социальных выплат для приобретения жилья в рамках подпрограммы члены семьи гражданина- участника подпрограммы (по категории граждан, выезжающих (выехавших) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей), умершего до получения государственного жилищного сертификата?

Согласно пункту 21 (подпункт «з») Положения о регистрации и учете граждан, имеющих право на получение социальных выплат для приобретения жилья в связи с переселением из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 10 декабря 2002 г. № 879, в случае смерти граждане снимаются с учета имеющих право на получение социальных выплат для приобретения жилья.

В случае смерти гражданина-участника подпрограммы до получения государственного жилищного сертификата, если один из членов его семьи, имеет общую продолжительность стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях не менее 15 календарных лет, а также другие основания, отвечающие требованиям Закона, то эта семья не исключается из списков граждан, имеющих право на получение социальных выплат для приобретения жилья. При этом очередность предоставления социальной выплаты определяется по номеру и дате подачи первоначального заявления. Члены семьи гражданина-участника подпрограммы, умершего до получения сертификата, не отвечающие требованиям Закона, право на получение социальных выплат для приобретения жилья в рамках подпрограммы не имеют.

5. Имеют ли право на получение социальных выплат для приобретения жилья в рамках подпрограммы члены семьи гражданина- участника подпрограммы, умершего после получения государственного жилищного сертификата и не реализовавшего его?

В случае смерти владельца сертификата условиями подпрограммы предусмотрена его замена. Порядок замены установлен положениями пункта 46 Правил.

6.Имеют ли право на первоочередное получение социальной выплаты в регионе вселения граждане, выехавшие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей из населенного пункта, закрытого в соответствии с решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации и по согласованию с Правительством Российской Федерации?

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 25.10.2002 № 125-ФЗ и подпунктом «з» пункта 5 Правил, в первую очередь социальные выплаты предоставляются гражданам, выезжающим из городов, поселков, с полярных станций, находящихся в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях и закрывающихся в соответствии с решениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации и по согласованию с Правительством Российской Федерации.

Социальными выплатами обеспечиваются граждане, проживающие (зарегистрированные) в этих населенных пунктах. Предоставление

социальных выплат таким гражданам осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых находятся эти закрываемые населенные пункты, за счет средств федерального бюджета, выделяемых субъектам Российской Федерации на реализацию указанного Закона. При этом выделение указанных средств согласно Методике, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 12.07.2003 № 433, осуществляется исходя из необходимости решения задачи отселения в полном объеме, исходя из представленной органом исполнительной власти, где расположен закрываемый поселок, потребности.

Граждане, выехавшие из населенного пункта, закрытого в соответствии с решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации и по согласованию с Правительством Российской Федерации, не дождавшись получения жилищной субсидии по отселению, правом на первоочередное предоставление социальной выплаты не обладают. Социальные выплаты этим гражданам, будут предоставляться в порядке очередности, установленной в субъекте Российской Федерации, избранном для постоянного проживания.

7. Распространяется ли положения пунктов 16.1 - 16.3 Правил, предусматривающие возможность получателя сертификата оставить за собой имеющееся у него, либо у него и (или) членов его семьи на праве собственности жилое помещение на категорию граждан, выезжающих (выехавших) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей?

Порядок расчета размера социальной выплаты, указанный в пункте 16.2 Правил, предусматривающий возможность получателя сертификата оставить за собой имеющееся у него, либо у него и (или) членов его семьи на праве собственности жилое помещение, применяется в отношении категорий граждан-участников подпрограммы, указанных в подпунктах «а» - «ж» пункта 5 Правил. Действующая редакция статьи 6 Федерального закона от 25 октября 2002 г. № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» не позволяет распространить указанный порядок расчета на граждан, выезжающих (выехавших) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей. При расчете размера социальных выплат для указанной категории, следует руководствоваться положениями пунктов 15, 16 и 16.1 Правил выпуска и реализации сертификатов.

Дополнительно следует отметить, что вопрос применения порядка расчета размера социальной выплаты, учитывающего возможность оставления за собой имеющегося у него на праве собственности жилого помещения, уже был предметом судебного рассмотрения. Согласно решению Верховного Суда Российской Федерации от 29.07.2009 № ГКПИ09-806 в удовлетворении исковых требований гр. Казанцевой В.Н. о признании противоречащими Федеральному закону от 25.10.2002 № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях

гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» положений подпункта «б» пункта 16.1 и пункта 16.3 Правил отказано.

8. В рамках выполнения обязательства о сдаче жилого помещения, находящегося в общей собственности гражданина - участника подпрограммы и членов его семьи, включая малолетнего внука, при оформлении данного жилого помещения в муниципальную собственность городская администрация получила возражения органов опеки и попечительства на согласование данной сделки. В обосновании своего отказа органы опеки сослались на статью 575 Гражданского кодекса Российской Федерации, запрещающую дарение от имени малолетних граждан. Насколько правомерными являются действия органов опеки и попечительства? Как в данном случае выполнить обязательство о сдаче жилого помещения?

В соответствии со статьей 572 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. С учетом того, что передача гражданами в муниципальную собственность имеющегося у них на праве собственности жилья в рамках исполнения обязательства в соответствии с условиями подпрограммы не является безвозмездной, поскольку такая передача обусловлена исполнением встречного обязательства органов местного самоуправления (обязательства выдачи сертификата), такую передачу по смыслу статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) нельзя признать дарением. Учитывая изложенное, ограничения, указанные в статье 575 ГК РФ, не могут являться препятствием для выполнения обязательства о сдаче жилья.

9. В соответствии с требованиями пункта 44 Правил участник подпрограммы представил копии паспортов его и членов его семьи с отметкой о снятии с регистрационного учета, по месту жительства в жилом помещении, занимаемом ими на основании договора социального найма (подпункт «ж»). Является ли в данном случае снятие с регистрационного учета (и подтверждающие данный факт копии документов) основанием для признания отсутствия у граждан жилья для постоянного проживания?

В соответствии с постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 2 февраля 1998 г. № 4-П сам по себе факт регистрации по месту жительства и месту пребывания или отсутствие таковой не порождает для гражданина каких-либо прав и обязанностей и не может служить основанием для ограничения прав.

С учетом данной позиции Конституционного Суда Российской Федерации снятие с регистрационного учета по месту нахождения жилого помещения само по себе не лишает гражданина права продолжать проживать в данном жилом помещении и не является основанием для расторжения с данным гражданином договора социального найма (статья 83 Жилищного кодекса Российской Федерации). Основанием для расторжения договора социального найма является факт выезда в другое место жительства (ст. 83 ЖК РФ). Таким образом, для подтверждения отсутствия жилья для постоянного проживания гражданин должен представить документы о расторжении договора социального найма по прежнему месту жительства, должен быть зарегистрирован по новому месту жительства, а также представить документы, являющиеся основанием для проживания в жилом помещении по новому месту жительства. Если нанимателем произведен обмен занимаемого жилого помещения на другое, занимаемое также по социальному найму, на него распространяется требование пункта 44 Правил о представлении обязательства о сдаче жилого помещения по новому месту жительства.

10. Участник подпрограммы произвел отчуждение находящегося в собственности жилого помещения иному лицу (другой случай — члену семьи) после обращения с заявлением на участие в подпрограмме «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы. Не имея жилья для постоянного проживания, он не имеет возможности представить обязательство о сдаче жилья. Будет ли являться правомерным отказ органов местного самоуправления в выдаче ему сертификата в соответствии с пунктом 44 Правил в каждом из указанных случаев?

В соответствии с пунктом 19 Правил выпуска и реализации сертификатов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 № 153, для участия в подпрограмме граждане, указанные в пункте 5 Правил, подают заявление установленной формы, в котором под роспись обязуются выполнять условия подпрограммы, в том числе в части безвозмездной передачи находящегося в собственности жилья в государственную (муниципальную) собственность. Таким образом, гражданин уведомляется, что отчуждение впоследствии находящегося в его собственности жилого помещения другому лицу (не включенному в состав семьи) будет препятствовать выполнению требований пункта 44 Правил о представлении обязательства о безвозмездной передаче данного жилого помещения в государственную (муниципальную) собственность как необходимом условии для получения сертификата. В такой ситуации невыполнение данного требования влечет отказ в выдаче сертификата гражданину. Отчуждение жилого помещения члену семьи не препятствует сдаче жилого помещения с предварительным оформлением всеми членами семьи обязательства о такой сдаче и представлением такого обязательства в соответствии с требованиями Правил (за исключением случаев, указанных в

абзаце первом пункта 16.2 Правил).

11. При подаче заявления на участие в подпрограмме «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы гражданин не включает в состав семьи свою супругу, которая не желает освобождать занимаемое жилое помещение и остается проживать в нем. Распространяется ли на участника подпрограммы в данном случае при получении им сертификата требование о представлении обязательства о сдаче жилья?

Определение участником подпрограммы состава семьи, учитываемого при расчете размера социальной выплаты, носит заявительный характер с учетом положений пункта 17 Правил и требований подпункт «ж» пункта 44 Правил. Если лица, указанные в пункта 17 Правил, не включаются в состав семьи, желают остаться проживать в подлежащем сдаче жилом помещении, что препятствует представлению соответствующего обязательства, имеются основания для отказа в выдаче гражданину сертификата в соответствии с пунктом 44 Правил (за исключением случаев, указанных в абзаце первом пункта 16.2 Правил).

12. Будет ли являться основанием для отказа в выдаче сертификата наличие у участника подпрограммы (категория «граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, вставшие в органах местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений) до 1 января 2005 г») и членов его семьи на праве собственности жилого помещения, площадь которого превышает нормы предоставления жилого помещения, предусмотренные Федеральным законом «О статусе военнослужащих» (указанное жилое помещение было получено в порядке наследования)?

Данное обстоятельство дает основание для рассмотрения вопроса об обоснованности состояния данной семьи на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с Правилами учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или в отставку и службы в органах внутренних дел, а также военнослужащих и сотрудников Государственной противопожарной службы, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.1998 № 1054 (подпункт «б» пункта 7 Правил учета), если именно по данному основанию гражданин был поставлен на учет.

Одним из оснований для отказа в признании гражданина участником подпрограммы в соответствии с положениями пункта 22 Правил выпуска и

реализации ГЖС является несоответствие гражданина требованиям пункта 5 Правил, в том числе, по категории «граждане, уволенные с военной службы...» — в части признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. Несоответствие данному требованию является основанием для исключения гражданина из числа участников подпрограммы.

13. При оформлении сертификата и определении размера социальной выплаты для гражданина, выезжающего (выехавшего) из районов Крайнего Севера, с учетом требований статьи 6 Федерального закона (О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей», какая сумма подлежит вычету из размера жилищной субсидии (социальной выплаты) в случае продажи гражданином находящегося в собственности жилого помещения, если сделка состоялась в 1996 году, т.е. до денежной реформы 1997 года? Каким нормативным актом руководствоваться при определении данной суммы?

В данном случае следует руководствоваться положениями Указа Президента Российской Федерации от 04 августа 1997 г. № 822 «Об изменении нарицательной стоимости российских денежных знаков и масштаба цен» о деминации рубля и замене обращающихся рублей на новые по соотношению 1000 рублей в деньгах старого образца на 1 рубль в новых деньгах.

14. Имеют место случаи, когда при рассмотрении в судебных инстанциях вопросов о праве граждан-участников подпрограммы на получение сертификата представители прокуратуры и иные участвующие в деле лица утверждают, что если граждане (участники подпрограммы и члены их семей) не проживают в жилом помещении, принадлежащем им на праве собственности, а проживают в квартире иного собственника (например, брата, тестя) по договору найма, находящееся в их собственности жилое помещение не подлежит сдаче в муниципальную собственность в соответствии с требованиями подпункта «ж» пункта 44 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 № 153. При этом данная позиция обосновывается формулировками подпункта «в» пункта 16.1 Правил, где речь идет о гражданах, «проживающих в жилых помещениях» принадлежащих им на праве собственности, пункта 16.2, где говорится о жилых помещениях, «оставленных для дальнейшего проживания». Обоснована ли такая позиция?

В соответствии со статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан. В соответствии с Законом РФ от 25 июня 1993 г. 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства

в пределах Российской Федерации» под местом пребывания понимается гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, больница, другое подобное учреждение, а также жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина, - в которых он проживает временно; под местом жительства - жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору аренды либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, независимо от того, какие документы представлены гражданином для подтверждения его постоянного проживания в ином жилом помещении, жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве собственности, предназначено и может использоваться для проживания в нем - постоянного (при этом факт отсутствия регистрации не лишает гражданина данного права), преимущественного либо временного (в том числе периодического, например, в период отпуска).

С учетом изложенного, положения пунктов 16.1 и 16.2 Правил не освобождают граждан от представления (и выполнения) обязательства о безусловной сдаче (либо учете при расчете размера социальной выплаты) находящегося в собственности жилого помещения.