

## ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС

**А.Н. Кайль**  
кандидат юридических наук

# Правила предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья

- Жилищные права молодых семей
- Обеспечение молодых семей жильем в рамках целевой программы «Жилище»
- Механизм получения жилищных субсидий
- Обеспечение доступным жильем молодых семей в сельской местности

Информационный партнер

**Российский бухгалтер**

**ПРОС**  
СРЕДНИЙ

## **ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МОЛОДЫМ СЕМЬЯМ СУБСИДИЙ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ**

Материал подготовлен с использованием правовых актов  
по состоянию на 1 марта 2008 года

**А.Н. КАЙЛЬ**

Кайль Александр Николаевич, кандидат юридических наук.

### **Введение**

В настоящее время не утратили своей актуальности тезисы первоначальной подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", входящей в состав Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы. В ней, в частности, указывалось, что в начальный период проведения экономических реформ неоднократно подчеркивались важность учета демографического аспекта государственной политики в развитии экономики страны и необходимость оказания помощи молодым гражданам в решении их жилищных проблем. Однако до настоящего времени не удалось создать и внедрить в широком масштабе в практику субъектов Российской Федерации приемлемых экономических механизмов государственной поддержки молодых семей с целью обеспечения их жильем.

Россия - одна из немногих стран мира, где отмечается сокращение численности населения. Уменьшение населения страны, начавшееся в конце прошлого века, продолжается на фоне снижения рождаемости. Показатель рождаемости (число родившихся на 1000 постоянных жителей) к 2000 году составил около 8 по сравнению с 13,4 в 1990 году. По оценкам экспертов, при сохранении такой демографической тенденции население России может уменьшиться до 100 млн. человек к 2020 году и до 50 - 55 млн. человек к 2075 году. Особенно интенсивно будет сокращаться численность населения восточных регионов страны.

Тенденции суженного воспроизводства населения могут быть преодолены только в случае изменения демографического поведения населения, в первую очередь молодого поколения, путем формирования соответствующей политики государства. В основе снижения рождаемости, особенно в прошедшем десятилетии, лежит ухудшение качества жизни большинства населения, в том числе условий проживания.

В результате проводимых социологических исследований были выявлены основные причины, по которым молодые семьи не желают заводить детей. В подавляющем большинстве случаев это отсутствие перспектив улучшения жилищных условий и низкий уровень доходов. Неудовлетворительные жилищные условия оказывают особенно отрицательное влияние на репродуктивное поведение молодой семьи. Вынужденное проживание с родителями одного из супругов снижает уровень рождаемости и увеличивает количество разводов среди молодых семей. Установлено, что средний размер семей, занимающих отдельную квартиру или дом, значительно выше, чем семей, которые снимают комнату или проживают в общежитии.

В связи с этим для улучшения демографической ситуации в стране необходимо будет в первую очередь обеспечить создание условий для решения жилищных проблем молодых семей. Вопрос обеспечения жильем молодых семей приобретает особую актуальность в предстоящем периоде (в первом десятилетии XXI века), когда вступают в действие структурные факторы изменения возрастного состава молодежи.

В современных условиях, когда большинство молодых семей не имеет возможности решить жилищную проблему самостоятельно, требуется продуманная и реалистичная политика в отношении оказания государственной поддержки молодым семьям в приобретении или строительстве жилья, что, в свою очередь, позволит повлиять на репродуктивное поведение молодежи.

Для решения данной проблемы требуется участие и взаимодействие органов государственной власти всех уровней, а также органов местного самоуправления и других организаций, что обуславливает необходимость применения программных методов.

На начало 2005 года 250 тыс. молодых семей состояли на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством Российской Федерации. Острота проблемы определяется низкой доступностью жилья и ипотечных жилищных кредитов для всего населения (в 2004 году лишь 9 процентов семей имели доход, который позволял приобрести жилье, соответствующее средним стандартам обеспеченности жилыми помещениями, с использованием собственных и заемных средств).

Как правило, молодые семьи не могут получить доступ на рынок жилья без бюджетной поддержки. Даже имея достаточный уровень дохода для получения ипотечного жилищного кредита, они не могут оплатить первоначальный взнос при получении кредита. Молодые семьи в

основном являются приобретателями первого в своей жизни жилья, а значит, не имеют в собственности жилого помещения, которое можно было бы использовать в качестве обеспечения уплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа. К тому же, как правило, они еще не имеют возможности накопить на эти цели необходимые средства. Однако данная категория населения имеет хорошие перспективы роста заработной платы по мере повышения квалификации, и государственная помощь в предоставлении средств на уплату первоначального взноса при получении ипотечных жилищных кредитов или займов будет являться для них хорошим стимулом дальнейшего профессионального роста.

Поддержка молодых семей при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни для этой наиболее активной части населения, повлияет на улучшение демографической ситуации в стране. Возможность решения жилищной проблемы, в том числе с привлечением средств ипотечного жилищного кредита или займа, создаст для молодежи стимул к повышению качества трудовой деятельности, уровня квалификации в целях роста заработной платы. Решение жилищной проблемы молодых граждан России позволит сформировать экономически активный слой населения.

#### Условные сокращения

Подпрограмма - подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утверждена Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675 (ред. от 29 декабря 2007 г.) "О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы".

Правила - Правила предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы.

Свидетельство - именной документ, выдаваемый молодой семье - участнице подпрограммы на получение субсидии по форме согласно приложению N 1 к Правилам предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы.

Молодая семья - семья, в том числе неполная молодая семья, состоящая из 1 молодого родителя и 1 и более детей, соответствующая следующим условиям:

- возраст каждого из супругов либо 1 родителя в неполной семье на день принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о включении молодой семьи - участницы подпрограммы в список претендентов на получение субсидии в планируемом году не превышает 35 лет;

- признание семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий;

- наличие у семьи доходов либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии.

ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." - Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (ред. от 16 октября 2006 г.) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

АПК РФ - Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.

Бюллетень ВС РФ - Бюллетень Верховного суда Российской Федерации.

ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации, части первая, вторая, третья, четвертая.

ЗАО - закрытое акционерное общество.

ООО - общество с ограниченной ответственностью.

КоАП РФ - Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации.

НК РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации.

РГ - Российская газета.

РФ - Российская Федерация.

СЗ РФ - Собрание законодательства РФ.

абз. - абзац

гл. - глава

доп. - дополнения

изм. - изменения

п. - пункт(-ы)

подп. - подпункт(-ы)

разд. - раздел

руб. - рубль

сб. - сборник

см. - смотри

ст. - статья(-и)

т - тонна  
т.д. - так далее  
т.е. - то есть  
т.п. - тому подобное

## **Глава 1. ПРАВО МОЛОДОЙ СЕМЬИ НА ПОЛУЧЕНИЕ СУБСИДИИ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ**

Еще Постановлением Верховного Совета РФ от 3 июня 1993 г. N 5090-1 "Об основных направлениях государственной молодежной политики в РФ" <1> государство исходило из того, что от здоровья супругов и от социально-экономических и бытовых условий жизни молодой семьи, от окружающей ее природной и культурной среды, в целом от образа ее жизни зависят сохранение генофонда наций и народов РФ, физическое и духовное здоровье новых поколений. С этой целью предполагалось:

-----  
<1> Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ от 24 июня 1993 г. N 25. Ст. 903.

- предусмотреть для молодых семей льготы в выделении земельных участков для индивидуального жилищного строительства, при предоставлении долгосрочных кредитов на строительство и приобретение жилых домов (отдельных квартир), для уплаты вступительных паевых взносов в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы, обзаведение домашним хозяйством, приобретение предметов домашнего обихода длительного пользования, внесение платы за обучение (переподготовку) в учебных заведениях, действующих на коммерческой основе, и на другие цели;

- законодательно обеспечить порядок выкупа государством частично или полностью кредитных обязательств молодой семьи в зависимости от числа родившихся, усыновленных, взятых под опеку, на попечительство детей;

- установить льготный порядок получения молодыми семьями земли для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, а также землепользования;

- разработать и осуществить государственные программы поддержки молодых семей, предусматривающие меры по решению острых бытовых проблем таких семей, прежде всего в период строительства и приобретения собственного жилья, а также по расширению ассортимента оборудования (включая строительное, ремонтное, сельскохозяйственное), предметов домашнего обихода, спортивного и туристического снаряжения, предоставляемых молодым семьям по льготным ценам в порядке проката или лизинга.

По своей сути те же задачи, которые ставились в жилищной сфере 15 лет назад, продолжают быть актуальными и по сей день. Да и инструменты их решения практически не изменились. На современном этапе единственным относительно новым институтом решения жилищной проблемы молодой семьи является ипотека. В настоящее время основным документом, который устанавливает порядок предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, являются Правила предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы. Данный документ утвержден Постановлением Правительства РФ от 13 мая 2006 г. N 285.

Правила устанавливают порядок предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья. Хотя в данном документе и используется более широкий термин, думается, что основным средством приобретения здесь будет выступать покупка жилья. В то же время справедливости ради нужно отметить, что обладание недвижимым имуществом (или по терминологии Правил его приобретение) возможно и по иным основаниям. При этом автор исходит из того, что субсидии должны предоставляться лишь для целей приобретения в собственность жилых помещений. Хотя жилищное законодательство допускает пользование жилыми помещениями на основании договора социального найма (ст. ст. 49, 60 ЖК РФ), по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ), до договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК РФ), по договору найма специализированного жилого помещения (общежития) (ст. 93 ЖК РФ), служебного жилья (ст. 94 ЖК РФ), жилых помещений маневренного фонда (ст. 95 ЖК РФ), жилых помещений социального обслуживания населения (ст. 96 ЖК РФ), жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами (ст. 97 ЖК РФ), жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 98 ЖК РФ).

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган

местного самоуправления) либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем.

Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается, за исключением случаев, если право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании.

Аналогичный порядок действует и в отношении граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность РФ или государственную должность субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

Далее отметим, что, по-видимому, перечень оснований приобретения жилых помещений молодыми семьями с использованием субсидий не является исчерпывающим, т.к. Правительством РФ при формулировании сферы действия Правил используется термин "в том числе". В этой связи рассмотрим, какие способы приобретения жилья в принципе возможны с использованием субсидий, предоставляемых молодым семьям. К сожалению, наибольшее развитие и регламентацию получил первый из ниже перечисленных способов, а именно: приобретение жилья через договор купли-продажи. Иные случаи приобретения (по средствам осуществления других сделок и договоров) молодыми семьями жилья с использованием предоставляемых государством субсидий не получили достаточного распространения. В этой связи круг потенциальных участников подпрограммы сужен. Федеральное законодательство не запрещает использование различных механизмов улучшения жилищных условий молодых семей с использованием субсидий. В этой связи думается, что при желании эти вопросы могут получить свое развитие в законодательстве субъектов РФ.

1. Купля-продажа жилого помещения. Жилое помещение в силу ст. 130 ГК РФ является недвижимостью. Согласно ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя объект недвижимости, в том числе жилое помещение.

Договор продажи жилья заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или

квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Переход права собственности на жилое помещение по договору продажи недвижимости к покупателю также подлежит государственной регистрации. Таким образом, в данном случае (в отличие от продажи любого другого объекта недвижимости, где государственной регистрации подлежит только переход права собственности) при продаже жилого помещения государственной регистрации подлежит как сам договор, так и переход права собственности на жилое помещение. Исполнение договора продажи жилого помещения сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

В договоре продажи жилого помещения должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Кроме того, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи жилых помещений должен предусматривать цену передаваемых жилых помещений. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения стоимости жилых помещений, предусмотренные исходя из цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, не применяются (п. 3 ст. 424 ГК РФ).

Передача жилых помещений продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать жилое помещение покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

Стоит учитывать, что принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

2. Приобретение жилого помещения путем вступления в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет. Гражданин, желающий стать членом жилищного кооператива, подает в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией). Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам.

Гражданину, принятому в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива.

Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью. Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. При этом срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

3. Приобретение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. В соответствии со ст. 4 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Приведенное определение и другие нормы ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." применительно к рассматриваемой теме делают возможным сформулировать следующие признаки договора участия в долевом строительстве.

1. Объектом долевого строительства для конкретного участника договора признается жилое помещение, подлежащее передаче участнику после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Предметом договора участия в долевом строительстве является индивидуально определенный объект (жилое помещение), который входит в состав другого объекта недвижимости.

2. Сторонами договора являются застройщик и участники долевого строительства. Застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников для долевого строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Участник долевого строительства - физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых помещений в указанных объектах.

3. Содержание договора составляют взаимные права и обязанности сторон:

1) одна сторона (застройщик) обязуется обеспечить строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать в предусмотренный договором срок соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства;

2) другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

4. Участие в долевом строительстве (создании) объекта недвижимости является первоначальным способом возникновения права собственности участника долевого строительства, так как возникает новая вещь, которая ранее никому не принадлежала.

К существенным условиям договора долевого строительства, которые в обязательном порядке должны в нем присутствовать, относятся:

1. Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства (указание в договоре его проектных характеристик в соответствии с проектной документацией). Параметры объекта недвижимости, которые должны быть обязательно включены в договор, ни ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве...", ни Инструкцией об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества, утвержденной Приказом Минюста России от 9 июня 2005 г. N 82, не конкретизированы. В практической деятельности в договоре обычно указываются строительный адрес объекта, типовая серия дома (при типовом строительстве), количество этажей в доме, номер секции и этажа, на котором находится квартира, строительный номер квартиры и ее площадь. В качестве приложений к договору обычно выступают копии поэтажных планов помещений, на которых визуально отмечается местоположение передаваемых помещений.

2. Срок передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства. В ст. 6 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." содержатся нормативные требования к сроку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства. При этом норма сконструирована таким образом, что в соответствии с ее буквальным толкованием нарушением будут только те случаи, когда объект долевого строительства будет передаваться позднее срока, который предусмотрен договором. Если же объект долевого строительства будет передан участнику долевого строительства ранее срока,

указанного в договоре (а такие случаи встречаются в практике), это не будет являться нарушением застройщиком взятых на себя обязательств. В то же время данное положение не согласуется с п. 3 ст. 8 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве...", в соответствии с которым после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором. Причем представляется, что в договоре должна быть не только указана сама возможность досрочной сдачи, но и установлены ее возможные сроки.

Срок передачи объекта долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства. Однако данное положение также имеет свои особенности. Так, единый срок сдачи объекта долевого строительства может распространяться как на весь объект долевого строительства, так и на его отдельные части - блок-секции. Блок-секцией может быть не любая часть здания, а только та, которая отвечает предусмотренным ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." требованиям. Она должна иметь отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В любом случае застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, даже если не истек установленный договором срок передачи объекта долевого строительства (п. 3 ст. 8 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве...").

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Под ценой договора в соответствии с ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." понимается размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. В соответствии с ч. 3 ст. 5 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." возможны два способа уплаты цены договора. Во-первых, платеж может быть внесен единовременно. Во-вторых, уплату цены договора можно произвести в согласованный сторонами период, исчисляемый годами, месяцами или неделями, т.е. участнику долевого строительства в данном случае предоставляется рассрочка.

4. Гарантийный срок на объект долевого строительства. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует:

- 1) условиям договора;
- 2) требованиям технических регламентов;
- 3) требованиям проектной документации;
- 4) требованиям градостроительных регламентов;
- 5) иным обязательным требованиям.

Согласно ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." (п. 5 ст. 7) гарантийный срок не может быть меньше пяти лет. Он исчисляется со дня передачи объекта участнику. При этом ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." не учитывает, что различные элементы и характеристики объекта могут различаться по срокам их эксплуатации и иметь различные гарантии качества. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

Застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков только после:

- государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома или договора аренды этого участка, осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <1>;

-----  
<1> В ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ, от 05.12.2005 N 153-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ, от 17.04.2006 N 53-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 30.06.2006 N 93-ФЗ, от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 24.07.2007 N 214-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 08.11.2007 N 257-ФЗ, от 23.11.2007 N 268-ФЗ.

- получения разрешения на строительство. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении



затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

В соответствии с действующим законодательством не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Разрешение на строительство на земельном участке выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка. В качестве исключения разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется;

- опубликования проектной декларации. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов. Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства.

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и проекте строительства.

Информация о застройщике должна включать сведения:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы. В соответствии со ст. 54 ГК РФ юридическое лицо имеет свое наименование, содержащее указание на его организационно-правовую форму. Наименования некоммерческих организаций, а в предусмотренных законом случаях наименования коммерческих организаций должны содержать указание на характер деятельности юридического лица. Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации.

Согласно ст. 1473 ГК РФ юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, выступает в гражданском обороте под своим фирменным наименованием, которое включается в Единый государственный реестр юридических лиц при государственной регистрации юридического лица. Фирменное наименование юридического лица должно содержать указание на его организационно-правовую форму и собственно наименование юридического лица, которое не может состоять только из слов, обозначающих род деятельности. Юридическое лицо вправе иметь также полное и (или) сокращенное фирменное наименование на языках народов РФ и (или) иностранных языках. Фирменное наименование юридического лица на русском языке и языках народов РФ может содержать иноязычные заимствования в русской транскрипции или соответственно в транскрипциях языков народов РФ, за исключением терминов и аббревиатур, отражающих организационно-правовую форму юридического лица.

Юридическому лицу принадлежит исключительное право использования своего фирменного наименования в качестве средства индивидуализации любым не противоречащим закону способом (исключительное право на фирменное наименование), в том числе путем его указания на вывесках, бланках, в счетах и иной документации, в объявлениях и рекламе, на товарах или их упаковках. Не допускается использование юридическим лицом фирменного наименования, тождественного фирменному наименованию другого юридического лица или сходного с ним до

степени смешения, если указанные юридические лица осуществляют аналогичную деятельность и фирменное наименование второго юридического лица было включено в Единый государственный реестр юридических лиц ранее, чем фирменное наименование первого юридического лица. Юридическое лицо, нарушившее указанные правила, обязано по требованию правообладателя прекратить использование фирменного наименования, тождественного фирменному наименованию правообладателя или сходного с ним до степени смешения, в отношении видов деятельности, аналогичных видам деятельности, осуществляемым правообладателем, и возместить правообладателю причиненные убытки;

2) о государственной регистрации застройщика. В соответствии со ст. 51 ГК РФ юридическое лицо подлежит государственной регистрации в уполномоченном государственном органе в порядке, определяемом Законом о государственной регистрации юридических лиц. Данные государственной регистрации включаются в Единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления. Юридическое лицо считается созданным со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица. Правовой статус учредителей (участников) юридического лица определяется ГК РФ и соответствующими законами;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Информация о проекте строительства должна включать сведения:

1) о цели проекта строительства. Цель проекта строительства зависит от назначения объекта строительства. В этой связи целью проекта строительства может быть удовлетворение жилищных потребностей граждан, организация мест парковки автомобилей, разрешение бытовых потребностей граждан и т.п.;

2) об этапах и о сроках его реализации. В качестве информации об этапах строительства может быть информация о сдаче, допустим, жилого дома "по очередям" блок-секциями. В этом случае указывается срок сдачи конкретной блок-секции и всего дома в целом;

3) о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

4) о разрешении на строительство. В этом случае указываются реквизиты и дата выдачи разрешения на строительство, а также орган, его выдавший, и срок действия;

5) о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства. В соответствии с ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." застройщику земельный участок может принадлежать либо на праве собственности, либо на праве аренды. Какого-либо иного вещного права в отношении земельного участка у застройщика быть не может;

6) о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

7) о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

8) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом. Это могут быть подсобные помещения, помещения для магазинов и т.п.;

9) о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые будут находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

10) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

11) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

12) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

13) о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков);

14) о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

15) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о:

1) застройщике и проекте строительства (в течение трех рабочих дней);

2) финансовом результате текущего года и размере кредиторской задолженности (ежеквартально).

Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в ч. 1 ст. 23 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." контролирующий орган. Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Последствия несоблюдения застройщиком требований по опубликованию проектной декларации серьезные: в этом случае дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной, как совершенной под влиянием заблуждения.

Особо хотелось бы остановиться на форме договора участия в долевом строительстве. Договор участия в долевом строительстве должен быть составлен в письменной форме. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 4, ст. 17 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..."), а значит, вступает в силу только с момента такой регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

При осуществлении государственной регистрации договора еще раз проверяются полномочия застройщика привлекать денежные средства посредством заключения договоров участия в долевом строительстве. Кроме того, большое значение государственная регистрация договоров долевого строительства имеет также в установлении приоритета участника долевого строительства в отношении объекта долевого строительства в случаях, когда имеется спор о праве на один и тот же объект между несколькими лицами. Так, при осуществлении регистрации договора участия в долевом строительстве на возводимые объекты недвижимости закрепление двух претендентов на один и тот же объект долевого строительства невозможно. Информация, содержащаяся в реестре, доступна для любого лица, она позволяет определить обременения того или иного объекта недвижимости, что также является плюсом государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве. Помимо прочего, государственная регистрация договора участия в долевом строительстве обеспечивает существование его текста в том виде, в каком он был заключен, т.е. ни одна из сторон договора не сможет внести изменения в содержание зарегистрированного договора в своих интересах в одностороннем порядке. И наконец, государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве призвана предотвратить нарушения прав участников долевого строительства.

Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства также подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <1> и ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..."

-----  
<1> В ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 N 214-ФЗ, от 30.12.2004 N 217-ФЗ, от 05.12.2005 N 153-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ, от 17.04.2006 N 53-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 30.06.2006 N 93-ФЗ, от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ, от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 24.07.2007 N 214-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 08.11.2007 N 257-ФЗ, от 23.11.2007 N 268-ФЗ.

Требование о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства исходит из положений п. 1 ст. 131 ГК РФ, в котором указано, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Следует отличать государственную регистрацию права собственности участника долевого строительства и государственную регистрацию права собственности застройщика. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект (п. 2 ст. 13 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..."). При возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога (п. 5 ст. 13 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..."). При государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения (п. 3 ст. 13 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве...").

Необходимо отметить, что по смыслу ст. 16 ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." государственная регистрация права собственности на возведенный объект долевого строительства осуществляется сразу на имя участника долевого строительства, что следует оценить как позитивное положение действующего законодательства. До принятия ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." на практике имели место случаи, когда сначала право собственности регистрировалось на имя застройщика, а затем застройщик обеспечивал регистрацию перехода права собственности на имя участника. В такой ситуации участник долевого строительства нес риски неисполнения застройщиком обязательств по перерегистрации права собственности и нередко должен был отстаивать свои права в судебном порядке. Кроме того, данный способ является более затратным, ибо в этом случае необходимо дважды уплачивать государственную пошлину.

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания). Для государственной регистрации права собственности участника необходимы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства. Его (или нотариально удостоверенную копию) в регистрирующий орган передает застройщик не позднее чем в течение 10 рабочих дней после его получения;

2) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

В целях государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4. Приобретение жилого помещения с использованием жилищного сертификата. Жилищный сертификат удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим сертификат) средств на строительство определенной общей площади жилья,

размер которой не меняется в течение установленного срока действия жилищного сертификата. Номинал жилищного сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. При этом минимальный номинал жилищного сертификата, выраженный в единицах общей площади жилья, не может быть установлен менее 0,1 кв. м.

В качестве эмитентов жилищных сертификатов могут выступать юридические лица, зарегистрированные на территории РФ, имеющие права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств, а также юридические лица, которым в установленном порядке переданы все указанные права. Эмитентами жилищных сертификатов не могут выступать:

- 1) банки;
- 2) кредитные учреждения;
- 3) товарные и фондовые биржи.

Далее рассмотрим порядок выпуска жилищных сертификатов. Эмитент жилищного сертификата (застройщик) осуществляет выпуск облигаций в соответствии со Стандартами эмиссии ценных бумаг, утвержденными Приказом ФСФР России от 16 марта 2005 г. N 05-4/пз-н <1>. Эмитент жилищных сертификатов несет от своего имени обязательства по ним перед собственниками жилищных сертификатов. Объем эмиссии жилищных сертификатов (выраженный в единицах общей жилой площади) не может превышать размера общей площади строящегося эмитентом жилья, являющегося объектом привлечения средств. Жилищный сертификат должен иметь определенный срок действия. Жилищные сертификаты могут быть выпущены в одной из форм, предусмотренных Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" <2>. Формы жилищных сертификатов (именная бездокументарная, документарная на предъявителя) должны быть определены в решении об их выпуске. В случае выпуска жилищных сертификатов в документарной форме сертификат такой ценной бумаги, помимо обязательных реквизитов, предусмотренных указанным Федеральным законом, должен содержать следующие обязательные реквизиты:

-----  
<1> В ред. Приказов ФСФР России от 01.11.2005 N 05-58/пз-н, от 12.01.2006 N 06-7/пз-н.

<2> В ред. Федеральных законов от 26.11.1998 N 182-ФЗ, от 08.07.1999 N 139-ФЗ, от 07.08.2001 N 121-ФЗ, от 28.12.2002 N 185-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 28.07.2004 N 89-ФЗ, от 07.03.2005 N 16-ФЗ, от 18.06.2005 N 61-ФЗ, от 27.12.2005 N 194-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 15.04.2006 N 51-ФЗ, от 27.07.2006 N 138-ФЗ, от 16.10.2006 N 160-ФЗ, от 30.12.2006 N 282-ФЗ, от 17.05.2007 N 83-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 26.04.2007 N 63-ФЗ, от 17.05.2007 N 83-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-ФЗ, от 06.12.2007 N 334-ФЗ, от 06.12.2007 N 336-ФЗ.

- 1) наименование "жилищный сертификат";
- 2) срок действия жилищного сертификата;
- 3) размер общей площади жилья, оплаченной при приобретении одного жилищного сертификата;
- 4) общий объем эмиссии жилищных сертификатов данной серии;
- 5) схему индексации номинальной стоимости жилищного сертификата при его выкупе эмитентом;
- 6) предварительные условия договора купли-продажи квартиры, который обязуется заключить эмитент с собственником определенного количества жилищных сертификатов, дающего право на приобретение квартиры, с установленными характеристиками;
- 7) порядок согласования дополнительных и окончательных условий будущего договора купли-продажи квартиры, которые заранее не определяются в жилищном сертификате, в том числе указание на срок, в течение которого эмитент должен давать ответ на разногласия по условиям договора, в случае возникновения этих разногласий;
- 8) условия, дающие право владельцу сертификата заключить договор на покупку квартиры, в том числе:
  - а) дату, раньше которой жилищный сертификат не может быть предъявлен эмитенту владельцем с требованием о заключении договора;
  - б) минимальное количество сертификатов, дающее право требовать заключения договора купли-продажи квартиры и порядок ее оплаты;
  - в) срок исполнения эмитентом жилищного сертификата обязанности по передаче квартиры собственнику жилищных сертификатов;
- 9) полное наименование банка (банков), контролирующего целевое использование привлеченных средств.

Отсутствие какого-либо реквизита делает жилищный сертификат недействительным.

Собственник жилищных сертификатов, соответствующих не менее 30 процентам общей площади квартиры определенного типа, имеет право на заключение с эмитентом договора купли-

продажи на приобретение при условии оплаты в любой форме оставшейся стоимости квартиры. Эмитент обязан при предоставлении ему жилищных сертификатов их собственником:

1) заключить договор купли-продажи квартиры с собственником, представившим необходимое количество жилищных сертификатов и требование о заключении договора;

2) погасить жилищный сертификат по номинальной стоимости, рассчитанной в соответствии со схемой индексации номинальной стоимости жилищного сертификата, в течение 7 банковских дней с момента обращения собственника жилищных сертификатов, имеющего жилищных сертификатов меньшее количество, чем 30 процентов общей площади квартиры определенного типа, а собственника жилищных сертификатов, имеющего любое количество их, - с требованием об их погашении.

В случае если погашение жилищных сертификатов не может осуществить непосредственно эмитент, то погашение на тех же условиях в установленном договором купли-продажи порядке обязан произвести гарант. Эмитент обязан иметь договор, по которому поручитель (гарант) обязуется выплатить собственнику сертификата денежные средства в случае неисполнения эмитентом своих обязательств. Поручителем (гарантом) может выступать банк, страховая компания. Жилищные сертификаты могут обмениваться на жилищные сертификаты новой серии, если таковые выпущены. При обмене жилищных сертификатов на жилищные сертификаты новых серий не допускаются изменения их соответствия оплаченной общей площади жилья определенного типа и местоположения и взимание эмитентом дополнительных сборов с владельцев жилищных сертификатов.

Сделки с жилищными сертификатами, в том числе договоры купли-продажи, должны совершаться в простой письменной форме. Передача жилищных сертификатов осуществляется в соответствии с законодательством о ценных бумагах. Запрещается вносить и принимать жилищные сертификаты в качестве вноса в уставный капитал хозяйственных обществ и товариществ.

Помимо изложенного, следует иметь в виду, что при выпуске и обращении жилищных сертификатов должны учитываться требования законов, регулирующих деятельность коммерческих организаций, - Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" <1>, Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" <2>. А вот с возможностью государственных и муниципальных предприятий выпускать жилищные сертификаты возникает вопрос. В соответствии со ст. 113 ГК РФ унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками предприятия. В этой связи оно не может обладать земельным участком на праве собственности. В то же время в ГК РФ не содержится запрета государственному или муниципальному предприятию выступать в качестве арендатора земельного участка. В связи с изложенным при выпуске жилищных сертификатов этим субъектом должны учитываться требования Федерального закона от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" <3>.

-----  
<1> В ред. Федеральных законов от 13.06.1996 N 65-ФЗ, от 24.05.1999 N 101-ФЗ, от 07.08.2001 N 120-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 31.10.2002 N 134-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 24.02.2004 N 5-ФЗ, от 06.04.2004 N 17-ФЗ, от 02.12.2004 N 153-ФЗ, от 29.12.2004 N 192-ФЗ, от 27.12.2005 N 194-ФЗ, от 31.12.2005 N 208-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 138-ФЗ, от 27.07.2006 N 146-ФЗ, от 27.07.2006 N 155-ФЗ, от 18.12.2006 N 231-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 01.12.2007 N 318-ФЗ.

<2> В ред. Федеральных законов от 11.07.1998 N 96-ФЗ, от 31.12.1998 N 193-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 29.12.2004 N 192-ФЗ, от 27.07.2006 N 138-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.12.2006 N 231-ФЗ.

<3> В ред. Федерального закона от 08.12.2003 N 169-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.12.2006 N 231-ФЗ.

Итак, застройщик принял решение о привлечении денежных средств от дольщиков путем эмиссии денежных сертификатов. Если он является обществом с ограниченной ответственностью (наиболее распространенной в настоящее время организационно-правовой формой осуществления предпринимательства), то согласно ст. 31 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ может провести эмиссию облигаций (жилищных сертификатов) не ранее третьего года существования общества при условии надлежащего утверждения годовой бухгалтерской отчетности за два завершающихся финансовых года. Если застройщик представляет собой акционерное общество, то он должен выполнить аналогичное требование в соответствии со ст. 33 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ - выпустить облигации в сумме, превышающей

величину уставного капитала, при отсутствии обеспечения третьих лиц также не ранее третьего года функционирования акционерного общества.

Для унитарного предприятия таких ограничений Федеральным законом от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ не установлено, однако согласно ст. 24 этого ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." эмиссия облигаций унитарным предприятием может быть произведена только по согласованию с собственником имущества унитарного предприятия объема и направлений использования привлекаемых средств.

Для застройщика эмиссия жилищных сертификатов (облигаций особого вида) представляет собой согласно ст. 816 ГК РФ вид займа денежных средств.

В соответствии с п. 2.1.1 Стандартов эмиссии ценных бумаг процедура эмиссии облигаций (жилищных сертификатов) включает следующие этапы:

- 1) принятие решения, являющегося основанием для размещения сертификатов;
- 2) утверждение решения об их выпуске;
- 3) государственная регистрация выпуска;
- 4) размещение сертификатов;
- 5) государственная регистрация отчета об итогах выпуска сертификатов или представление в регистрирующий орган (ФСФР России) уведомления об итогах выпуска.

Особо обратим внимание на то, что разрешенное застройщику привлечение денежных средств путем эмиссии денежных сертификатов не выводит его из-под действия ФЗ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве..." и не освобождает его от необходимости получить разрешение на строительство объекта недвижимости до начала эмиссии.

5. Приобретение жилого помещения по договору мены. Согласно ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

При этом думается, что субсидии могут предоставляться лишь в случае, когда жилые помещения будут признаваться неравноценными, т.к. в противном случае теряется сам смысл предоставления субсидий. Согласно ст. 568 ГК РФ в случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором. Для оплаты такой разницы как раз и может быть использована субсидия.

Помимо изложенного, Правила устанавливают порядок предоставления молодым семьям субсидий на строительство индивидуального жилого дома. Данный способ решения жилищной проблемы молодой семьи отличен от указанной ранее цели предоставления субсидий на приобретения жилья по договору участия в долевом строительстве. В данном случае молодая семья выступает заказчиком по договору строительного подряда.

По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Нормативно-правовая база договора строительного подряда достаточно обширна и включает в себя: федеральные законы, регулирующие данную деятельность; ГОСТы; подзаконные правовые акты; отраслевые указания, рекомендации, положения, приказы, инструкции; СНиПы и др. При этом основным документом, регулирующим договор строительного подряда, является ГК РФ. По объему охватываемых вопросов договор строительного подряда относится к наиболее сложным видам договоров. Это вызвано в первую очередь широтой охватываемых складывающихся в данной сфере отношений, таких как отношения по:

- 1) поставке материалов;
- 2) установке технологического оборудования;
- 3) определению условий и графика сдачи и оплаты различных этапов работ;
- 4) устранению недостатков, обнаруженных после сдачи объекта, и т.д.

Как следует из п. 1 ст. 740 ГК РФ, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки). Следовательно, условие о сроке выполнения работ является существенным условием договора строительного подряда. Кроме того, не выполнив обязательство по оплате в срок, должник обязан уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами, установленные ст. 395 ГК РФ. Если в договоре

условие о сроке отсутствует, то в силу ст. 432 ГК РФ данный договор следует считать незаключенным. Таким образом, у заказчика и подрядчика не возникает обязательств.

Действующее законодательство не допускает, даже по воле всех участников процесса, капитального строительства, осуществления строительных работ без проектно-сметной документации. Обязательным приложением договора строительного подряда является утвержденная проектно-сметная документация. Проектно-сметная документация служит для определения количества различных ресурсов, необходимых для осуществления работ, предусмотренных договором строительного подряда.

В соответствии со ст. 709 ГК РФ в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способ ее определения. Согласно ст. 743 ГК РФ цена работы может быть определена путем составления сметы. Если работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком. Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

В договоре строительного подряда может быть установлен способ определения цены или ее составной части. Например, в договоре могут быть определены конкретная цена работ исходя из базисного уровня сметных цен и ее составная часть - применение при расчетах текущих индексов стоимостных показателей, определенных областным центром по ценообразованию на день сдачи работ. Подрядчик может требовать пересмотра сметы, на что он имеет право только в случае, если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10 процентов (п. 3 ст. 744 ГК РФ). Подрядчик выполняет работу за свой риск, понятием которого в широком смысле охватывается и риск не уложиться в согласованную с заказчиком смету. Следовательно, подрядчик не может ссылаться на обычный рост стоимости строительных материалов, обусловленный инфляцией, т.к. данное обстоятельство можно было предвидеть при заключении договора и учесть в цене договора. Поэтому, если выход подрядчика за пределы сметы не обусловлен какими-либо экстремальными обстоятельствами, он не вправе требовать от заказчика никаких доплат. Однако, даже если подорожание строительства произошло вследствие экстремальных обстоятельств, но общая стоимость строительства возросла менее чем на 10 процентов, связанные с этим дополнительные расходы возлагаются на самого подрядчика.

В соответствии со ст. 704 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется изданием подрядчика - из его материалов, его силами и средствами.

В соответствии со ст. 756 ГК РФ предельный срок обнаружения недостатков, допущенных подрядными организациями в ходе осуществления строительных работ, составляет пять лет. В этом моменте рассматриваемый договор схож с договором долевого участия в строительстве, где гарантийный срок также должен составлять не менее 5 лет.

Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Заказчик обязан в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке. Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда. Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной. Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

Помимо перечисленных случаев приобретения молодыми семьями жилья с использованием субсидий, данный вид государственной поддержки может направляться на:

- уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома;
- погашение основной суммы долга по ипотечным жилищным кредитам или займам;
- уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам.

Однако область применения рассмотренных субсидий не безгранична. Во-первых, она обусловлена целью решения жилищной проблемы, во-вторых, действует только в отношении определенной категории граждан - молодых семей, в-третьих, имеются запреты в использовании данных средств. Так, субсидии не допускается направлять на погашение иных процентов (т.е. не



связанных с пользованием кредитом или займом на приобретение жилья), штрафов, комиссий и пеней за просрочку исполнения обязательств по указанным кредитам или займам.

Еще одно условие предоставления субсидий в соответствии с Правилами - это осуществление данных действий в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675.

Итак, еще раз повторимся, что предоставляемые молодым семьям субсидии носят строго целевое назначение, они направляются в конечном счете на приобретение жилья. В этой связи встает вопрос: что можно считать жилым помещением? Жилым помещением признается изолированное помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (п. 2 ст. 15 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ жилым помещением признается:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилые помещения, чтобы являться таковыми, должны отвечать соответствующим требованиям. Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 утверждено Положение "О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" <1>. Как следует из данного документа, жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

-----  
<1> СЗ РФ. 06.02.2006. N 6. Ст. 702.

Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализованных уборных. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а

также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами. Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов-изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта. Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир - не менее чем в двух комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли. Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1 : 5,5 и не менее 1 : 8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1 : 10.

В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток. Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц - 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5 - 1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, диэтиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Далее необходимо отметить, что Правила являются не единственным источником правового регулирования предоставления субсидий на приобретение жилья молодым семьям. В этой связи право выбора участия в подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы или в любой другой программе (подпрограмме), предусматривающей оказание государственной поддержки в улучшении жилищных условий за счет средств федерального бюджета, принадлежит молодой семье.

Так, в целях реализации мероприятий Федеральной целевой программы "Социальное развитие села до 2010 года", утвержденной Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2002 г. N 858 "О Федеральной целевой программе "Социальное развитие села до 2010 года" <1>, Приказом Минсельхоза России от 3 апреля 2006 г. N 102 утверждена методика распределения средств федерального бюджета субъектам РФ на реализацию мероприятий в рамках Федеральной целевой программы "Социальное развитие села до 2010 года".

-----  
<1> СЗ РФ. 2002. N 49. Ст. 4887; 2004. N 44. Ст. 4362; 2005. N 19. Ст. 1813.

В соответствии с положениями подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы Приказом Минобразования России от 10 июля 2003 г. N 2975 утверждены Правила предоставления субсидий за счет средств федерального бюджета молодым семьям - участникам подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", входящей в состав Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, в случае рождения (усыновления) ребенка.

Нормативными актами субъектов РФ также могут предусматриваться меры социальной поддержки молодых семей. Так, например, Законом Саратовской области от 29 декабря 2006 г. N 152-ЗСО "Об областных целевых программах" предусматривается подпрограмма "Обеспечение жильем помещений молодых семей". В ее развитие действует Положение о предоставлении безвозмездной финансовой помощи (субсидии) за счет средств областного бюджета на строительство (приобретение) жилых помещений молодым семьям, обязательства перед которыми возникли в 2004 - 2005 годах, утвержденное Постановлением правительства Саратовской области от 5 декабря 2006 г. N 376-П.

В некоторых случаях молодые семьи стимулируются актами органов местного самоуправления. Так, например, в отношении районной целевой программы "Обеспечение жильем молодых семей на 2007 год" действует решение муниципального собрания Александрово-Гайского муниципального района Саратовской области от 28 июля 2006 г. N 43 <1>.

-----  
<1> Несмотря на то что здесь и далее приводится в основном законодательство Саратовской области, по сути, аналогичный порядок и меры стимулирования действуют во многих других субъектах РФ.

## **Глава 2. УЧАСТИЕ МОЛОДОЙ СЕМЬИ В ПОДПРОГРАММЕ "ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЕМ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ" ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ "ЖИЛИЩЕ" - ОСНОВНОЙ ИНСТРУМЕНТ УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ МОЛОДОЙ СЕМЬИ**

Итак, что же представляет собой подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы? Ее государственным заказчиком является Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Государственный заказчик подпрограммы осуществляет:

- общее управление подпрограммой;
- обеспечение взаимодействия органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, а также юридических лиц, участвующих в реализации подпрограммы;
- прием от субъектов РФ заявок на реализацию подпрограммы;
- организацию проведения конкурсного отбора субъектов РФ для участия в подпрограмме;
- контроль за деятельностью органов исполнительной власти субъектов РФ по реализации подпрограммы;
- перечисление в бюджеты отобранных для участия в подпрограмме субъектов РФ средств федерального бюджета для предоставления субсидий молодым семьям;
- контроль за целевым использованием средств федерального бюджета, предоставленных в виде субсидий бюджетам субъектов РФ;
- организацию мониторинга и оценки эффективности программных мероприятий, их соответствия целевым индикаторам;
- предоставление государственному заказчику - координатору программы в установленный им срок и по установленной им форме отчетов о ходе выполнения мероприятий подпрограммы, включая отчет об использовании бюджетных средств, на основе отчетов, получаемых от субъектов РФ;
- проведение в средствах массовой информации информационно-разъяснительной работы по вопросам реализации подпрограммы.

Цель и задачи подпрограммы - государственная поддержка решения жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий. Основными задачами подпрограммы являются:

- предоставление молодым семьям - участникам подпрограммы субсидий на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома;
- создание условий для привлечения молодыми семьями собственных средств;
- создание условий для привлечения дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья.

Сроки реализации подпрограммы установлены с 2003 по 2010 годы.

Основными источниками финансирования подпрограммы являются:

- средства федерального бюджета (софинансирование мероприятий подпрограммы);
- средства бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов;
- средства банков и других организаций, предоставляющих молодым семьям ипотечные жилищные кредиты и займы на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья;
- средства молодых семей, используемые для частичной оплаты стоимости приобретаемого жилья или строящегося индивидуального жилья.

Общий объем финансирования подпрограммы в 2003 - 2010 годах составляет 216,05 млрд. рублей.

На I этапе реализации подпрограммы (2003 - 2005 годы) общий объем финансирования составил 51,05 млрд. рублей, в том числе:

- за счет средств федерального бюджета - 2,05 млрд. рублей;
- за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов - 15,7 млрд. рублей;
- за счет средств предприятий и других внебюджетных источников - 23 млрд. рублей;
- за счет собственных средств молодых семей - 10,3 млрд. рублей.

На II этапе реализации подпрограммы (2006 - 2010 годы) общий объем финансирования составит 165 млрд. рублей, в том числе:

- за счет средств федерального бюджета - 16,5 млрд. рублей;
- за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов - 49,5 млрд. рублей;
- за счет собственных и заемных средств молодых семей - 99 млрд. рублей.

Общий объем финансовых средств на приобретение жилья молодыми семьями в 2006 - 2007 годах составил 57 млрд. рублей, в том числе 40 процентов средств предоставлялись в виде бюджетных субсидий, а оставшаяся часть - в виде ипотечных жилищных кредитов или займов либо была частично обеспечена собственными средствами молодых семей.

По расчетам Правительства РФ успешное выполнение мероприятий подпрограммы позволит обеспечить жильем 181,7 тыс. молодых семей, а также обеспечить:

- создание условий для повышения уровня обеспеченности жильем молодых семей;
- привлечение в жилищную сферу дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы, а также собственных средств граждан;
- создание условий для формирования активной жизненной позиции молодежи;
- укрепление семейных отношений и снижение социальной напряженности в обществе;
- улучшение демографической ситуации в стране.

Так, основным результатом реализации данной подпрограммы в 2003 - 2005 годах стало создание системы государственной поддержки молодых семей при решении жилищной проблемы для улучшения демографической ситуации в России. Для решения поставленной задачи средства федерального бюджета направлялись в субъекты РФ с целью оказания адресной помощи молодым семьям, участвующим в реализации соответствующих региональных и муниципальных программ, направленной на улучшение жилищных условий в случае рождения (усыновления) ребенка.

В этот период были проведены эксперименты на территории отдельных субъектов РФ по отработке различных механизмов и форм взаимодействия всех исполнителей подпрограммы. Было установлено, что наиболее эффективно подпрограмма реализуется в тех регионах, где разработаны и действуют схемы ипотечного жилищного кредитования, а также существуют возможности использования сбережений граждан (Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Республика Мордовия, Оренбургская и Кемеровская области).

В рамках реализации подпрограммы были разработаны 72 региональные программы. В 2003 - 2005 годах 114 тыс. молодых семей - участников региональных и муниципальных программ улучшили свои жилищные условия. При этом за счет средств федерального бюджета, которые составили 2,05 млрд. рублей, молодым семьям было предоставлено 13,7 тыс. субсидий при рождении (усыновлении) ребенка. Вместе с тем в рамках реализации указанной подпрограммы в 2003 - 2005 годах только в ограниченном круге субъектов РФ были задействованы механизмы ипотечного жилищного кредитования, а в большинстве регионов России не было условий для получения молодыми семьями ипотечных жилищных кредитов.

Анализ результатов I этапа реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", входящей в состав Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, выявил целесообразность ее корректировки в части совершенствования механизма осуществления государственной поддержки молодых семей, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. В соответствии с этой подпрограммой ее участником могла быть молодая семья, признанная в установленном порядке нуждающейся в улучшении жилищных условий, но возможность получения субсидии за счет средств федерального бюджета была обусловлена только рождением (усыновлением) ребенка. В скорректированной подпрограмме решение демографической проблемы не ставится в качестве прямой цели, а рассматривается как ее дополнительный социальный эффект. Было отмечено, что решение жилищной проблемы молодой семьи создаст условия и для роста рождаемости.

В настоящее время осуществляется следующий этап реализации подпрограммы, основными принципами которого являются:

- добровольность участия в подпрограмме молодых семей;
- признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством РФ;
- возможность для молодых семей реализовать свое право на получение поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов при улучшении жилищных условий в рамках подпрограммы только один раз.

Реализация системы мероприятий подпрограммы осуществляется по следующим направлениям:

- нормативное правовое и методологическое обеспечение реализации подпрограммы;
- финансовое обеспечение реализации подпрограммы. Основными мероприятиями по финансовому обеспечению реализации подпрограммы являются разработка финансовых и экономических механизмов оказания государственной поддержки молодым семьям в улучшении жилищных условий и подготовка необходимых технико-экономических обоснований и расчетов при разработке проектов федерального бюджета на соответствующий год;
- организационное обеспечение реализации подпрограммы. Организационные мероприятия на федеральном уровне предусматривают:

- конкурсный отбор субъектов РФ для участия в подпрограмме;
- заключение государственным заказчиком подпрограммы с органами исполнительной власти субъектов РФ соглашений по реализации подпрограммы;
- осуществление контроля за реализацией подпрограммы.

Организационные мероприятия на региональном уровне предусматривают:

- сбор данных о молодых семьях, участвующих в подпрограмме, предоставляемых органами местного самоуправления, обеспечивающими реализацию мероприятий подпрограммы, и формирование единой информационной базы данных об участниках подпрограммы по субъекту РФ;

- определение ежегодно объема средств, выделяемых из бюджета субъекта РФ на реализацию мероприятий подпрограммы;

- отбор муниципальных образований для участия в подпрограмме и распределение субсидий между муниципальными образованиями по методике, утверждаемой законами субъектов РФ в соответствии с требованиями Бюджетного кодекса РФ;

- отбор банков в соответствии с установленными на федеральном уровне критериями для обслуживания средств, предоставляемых в качестве субсидий молодым семьям;

- определение исполнителей подпрограммы в субъектах РФ;

- осуществление контроля за реализацией подпрограммы на региональном и муниципальном уровнях в пределах своих полномочий;

- обеспечение освещения целей и задач подпрограммы в региональных средствах массовой информации;

- проведение мониторинга реализации подпрограммы на региональном уровне, подготовка информационно-аналитических и отчетных материалов для представления государственному заказчику подпрограммы.

Организационные мероприятия на муниципальном уровне предусматривают:

- признание молодых семей нуждающимися в улучшении жилищных условий в порядке, установленном законодательством РФ;

- формирование списков молодых семей для участия в подпрограмме;

- определение ежегодно объема средств, выделяемых из местного бюджета на реализацию мероприятий подпрограммы;

- выдача молодым семьям в установленном порядке свидетельств на приобретение жилья исходя из объемов финансирования, предусмотренных на эти цели в местном бюджете, а также объемов софинансирования за счет средств бюджета субъекта РФ и федерального бюджета.

Итак, в настоящее время государственная поддержка молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, может осуществляться путем:

- предоставления субсидий молодым малообеспеченным семьям на приобретение жилья;

- компенсации части затрат на приобретение или строительство жилья в случае рождения (усыновления) ребенка;

- выделения строительных материалов для индивидуального жилищного строительства (в первую очередь в сельской местности);

- предоставления многодетным малообеспеченным семьям жилых помещений из государственного и муниципального жилищных фондов по договорам социального найма;

- воссоздания или организации в отдельных субъектах РФ новых форм содействия решению жилищных проблем молодежи, подобных молодежным жилищным комплексам и жилищно-строительным кооперативам.

Контроль за реализацией подпрограммы осуществляется по следующим показателям:

- количество свидетельств, выданных молодым семьям, и размер бюджетных средств, предусмотренных на их оплату;

- количество оплаченных свидетельств и размер бюджетных средств, направленных на их оплату.

Эффективность реализации подпрограммы и использования выделенных на нее средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов будет обеспечена за счет:

- исключения возможности нецелевого использования бюджетных средств;

- прозрачности использования бюджетных средств, в том числе средств федерального бюджета;

- государственного регулирования порядка расчета размера и предоставления субсидий;

- адресного предоставления бюджетных средств;

- привлечения молодыми семьями собственных, кредитных и заемных средств для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья.

Оценка эффективности реализации мер по обеспечению жильем молодых семей будет осуществляться на основе следующих индикаторов:

- количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных жилищных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета;

- доля молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных жилищных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, в общем количестве молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- доля оплаченных свидетельств в общем количестве свидетельств, выданных молодым семьям.

Механизм реализации подпрограммы предполагает оказание государственной поддержки молодым семьям в улучшении жилищных условий путем предоставления им субсидий на приобретение жилья, в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья.

Субсидия предоставляется на приобретение у любых физических и (или) юридических лиц одного (нескольких) жилого помещения (жилых помещений), в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилья, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенного применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания.

Субсидия может быть использована молодой семьей, которая является членом жилищного накопительного кооператива и для которой кооперативом приобретено жилое помещение, для осуществления последнего платежа в счет уплаты паевого взноса в полном размере, после чего данное жилое помещение переходит в собственность молодой семьи.

В соответствии с п. 10 Правил расчет размера субсидии производится исходя из:

- размера общей площади жилого помещения, установленного для семей разной численности (на основании положений подпрограммы расчет размера субсидии производится исходя из нормы общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности). Размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер субсидии, составляет:

- для семьи численностью 2 человека (молодые супруги или 1 молодой родитель и ребенок) - 42 кв. м;

- для семьи численностью 3 и более человек, включающей, помимо молодых супругов, 1 и более детей (либо семьи, состоящей из 1 молодого родителя и 2 и более детей), - по 18 кв. м на каждого члена семьи.

Средняя стоимость жилья, принимаемая при расчете размера субсидии, определяется по формуле:

$$\text{СтЖ} = \text{Н} \times \text{РЖ}, \text{ где}$$

СтЖ - средняя стоимость жилья, принимаемая при расчете размера субсидии;

Н - норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию, определяемый в соответствии с требованиями подпрограммы;

РЖ - размер общей площади жилого помещения, определяемый в соответствии с требованиями подпрограммы;

- количества членов молодой семьи - участницы подпрограммы;

- норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию, в котором молодая семья включена в список участников подпрограммы. Норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию для расчета размера субсидии устанавливается органом местного самоуправления, но не выше средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъекту РФ, определяемой уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. В порядке реализации данного положения, а также в соответствии с п. 3 Постановления Правительства РФ от 21 марта 2006 г. N 153 "О некоторых вопросах реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы Приказом Министерства регионального развития РФ от 18 декабря 2007 г. N 116 "О нормативе стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на первое полугодие 2008 года и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам РФ на первый квартал 2008 года" <1> утвержден на I полугодие 2008 г. норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по РФ в размере 23400 рублей. Этим же Приказом утверждена средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья (в рублях) по субъектам РФ, подлежащая применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ для расчета размеров субсидий, выделяемых в соответствии с планами на I квартал 2008 года, для всех категорий граждан,

которым указанные субсидии предоставляются за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений.

-----  
<1> СЗ РФ. 2006. N 13. Ст. 1405.

В различных муниципальных образованиях этот размер может уточняться. Для сравнения Постановлением главы администрации г. Саратова от 27 июля 2007 г. N 611 "Об установлении норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья" для расчета размера субсидии на приобретение жилых помещений на III квартал 2007 года был установлен норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию "Город Саратов" в размере 14700 рублей.

Размер субсидии, предоставляемой молодой семье для улучшения ее жилищных условий, в соответствии с Правилами должен составлять не менее:

- тридцати пяти процентов средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (10 процентов - софинансирование за счет средств федерального бюджета, не менее 25 процентов - за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов), - для молодых семей, не имеющих детей;

- сорока процентов средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (10 процентов - софинансирование за счет средств федерального бюджета, не менее 30 процентов - за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов), - для молодых семей, имеющих 1 и более ребенка.

Правила конкретизируют требования к молодой семье - участнице подпрограммы. Участницей подпрограммы может быть молодая семья, в том числе неполная молодая семья. При этом дается определение неполной молодой семьи. Такая семья состоит из 1 молодого родителя и 1 и более детей. Как полная, так и неполная молодая семья, чтобы быть участницей подпрограммы, должна отвечать следующим условиям:

- а) возраст каждого из супругов либо 1 родителя в неполной семье на день принятия органом исполнительной власти субъекта РФ решения о включении молодой семьи - участницы подпрограммы в список претендентов на получение субсидии в планируемом году не должен превышать 35 лет;

- б) признание семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий. Под нуждающимися в улучшении жилищных условий понимаются молодые семьи, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, а также молодые семьи, признанные органами местного самоуправления по месту их постоянного жительства нуждающимися в улучшении жилищных условий после 1 марта 2005 года по тем же основаниям, которые установлены ст. 51 ЖК РФ для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

До 1 марта 2005 года, т.е. до вступления в силу ныне действующего ЖК РФ, основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий содержались в ст. 29 ЖК РСФСР. Так, нуждающимися в улучшении жилищных условий признавались граждане:

- 1) имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого Советом Министров автономной республики, исполнительным комитетом краевого, областного, Московского и Ленинградского городских Советов народных депутатов;

- 2) проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

- 3) проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно;

- 4) проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений;

- 5) проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением;

- 6) проживающие длительное время на условиях поднайма в домах государственного и общественного жилищного фонда, либо найма в домах жилищно-строительных кооперативов, либо в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, не имеющие другой жилой площади.

В настоящее время согласно ст. 51 ЖК РФ гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

- 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;



2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы. Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний установлен Постановлением Правительства РФ от 16 июня 2006 г. N 378 "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире". В данный перечень входят следующие заболевания:

- активные формы туберкулеза с выделением микобактерий туберкулеза;
- злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями;
- хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями;
- эпилепсия с частыми припадками;
- гангрена конечностей;
- гангрена и некроз легкого;
- абсцесс легкого;
- пиодермия гангренозная;
- множественные поражения кожи с обильным отделяемым;
- кишечный свищ;
- уретральный свищ.

Таким образом, в настоящее время перечень категорий граждан, которые могут быть признаны в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, несколько сократился по сравнению с ранее действовавшим законодательством;

в) наличие у семьи доходов либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии.

Кроме того, в соответствии с Правилами условием получения субсидии является наличие у молодой семьи дополнительных средств - собственных средств или средств ипотечного жилищного кредита или займа, необходимых для оплаты приобретаемого жилого помещения. Порядок и условия признания молодой семьи, имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, устанавливаются органом государственной власти субъекта РФ. Так, во исполнение указанного положения было принято Постановление правительства Саратовской области от 17 ноября 2006 г. N 356-П "О некоторых вопросах предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья". Этим документом утверждены Порядок и условия признания молодой семьи, имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии. По сути, аналогичные условия содержатся и в законодательстве других субъектов РФ, ибо базируются на общем принципе, заключающемся в том, что молодая семья не может быть признана имеющей достаточный для участия в подпрограмме доход, если после осуществления всех платежей, связанных с приобретением жилья, в распоряжении такой семьи остаются финансовые средства на каждого члена семьи менее прожиточного минимума.

В Саратовской области признание молодой семьи, имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, рассчитывается исходя из возможного размера ипотечного жилищного кредита (займа) на приобретение жилья или создания объекта индивидуального жилищного строительства по следующей формуле:

$$Рдд = ССДС - (ПМ \times N) - (Пк + Оп), \text{ где}$$

Рдд - размер достаточных доходов, руб.;

ССДС - среднемесячный совокупный семейный доход, равный сумме налогооблагаемых доходов всех членов семьи из расчета за последние шесть месяцев, руб.;

ПМ - прожиточный минимум на душу населения, установленный правительством области на дату выдачи свидетельства, руб.;

N - количество членов семьи, принимающих участие в реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, чел.;

Пк - ежемесячный основной платеж по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилья или создание объекта индивидуального жилищного строительства, руб.;

Оп - среднемесячный размер оплаты процентов за пользование ипотечным кредитом (займом) на приобретение жилья или создание объекта индивидуального жилищного строительства, руб.

Расчет величины ипотечного кредита (займа) на приобретение жилья или создание объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется по формуле:

$$Рк = СтЖ \times 0,6, \text{ где}$$

Рк - размер ипотечного кредита (займа), необходимый для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, руб.;

СтЖ - расчетная средняя стоимость жилого помещения, определенная в соответствии с пунктом 12 Правил;

0,6 - коэффициент для расчета доходов либо иных денежных средств, необходимых молодой семье для участия в подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы.

Расчет ежемесячного основного платежа по ипотечному кредиту (займу) на приобретение жилья или создание объекта индивидуального жилищного строительства - Пк, осуществляется по формуле:

$$Пк = \frac{Рк}{Ск}, \text{ где}$$

Ск - срок действия ипотечного кредита (займа) из расчета 20 календарных лет, мес. Расчет среднемесячного размера оплаты процентов за пользование ипотечным кредитом (займом) на приобретение жилья или создание объекта индивидуального жилищного строительства - Оп, осуществляется по формуле:

$$Оп = \frac{Рк \times Пс}{12 \text{ месяцев}}, \text{ где}$$

Пс - годовая процентная ставка за пользование ипотечным займом (кредитом) на приобретение жилья или создание объекта индивидуального жилищного строительства из расчета 13 процентов.

В связи с изложенным в Саратовской области молодая семья признается имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, в целях предоставления субсидии в случае, если размер достаточных доходов больше или равен нулю.

Сведения о размерах и об источниках доходов всех членов молодой семьи, находящихся в трудоспособном возрасте, представляются в орган местного самоуправления муниципального района (городского округа) в виде:

1) копии декларации по налогу на доходы физических лиц за год, предшествующий подаче заявления, заверенной налоговым органом по месту жительства, если в соответствии с законодательством члены молодой семьи обязаны представлять указанную декларацию;

2) копии декларации по единому налогу на вмененный доход за год, предшествующий подаче заявления, заверенной налоговым органом по месту жительства, если член молодой семьи зарегистрирован как индивидуальный предприниматель и является плательщиком налога на вмененный доход;

3) справки о доходах физического лица за 12 месяцев, если член молодой семьи в соответствии с законодательством не обязан представлять налоговую декларацию.

Если один из членов молодой семьи, находящийся в трудоспособном возрасте, не в состоянии подтвердить свои доходы указанными документами и не находится в отпуске по уходу за ребенком, не является получателем пенсии по инвалидности, студентом (учащимся) образовательного учреждения очной формы обучения, военнослужащим, проходящим военную службу по призыву, доход такого члена молодой семьи определяется исходя из размера средней заработной платы, установленной на территории области за отчетный период, предшествующий расчетному. На уровне РФ Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 113-ФЗ, во исполнение которого Правительство РФ утверждало среднемесячную заработную плату в стране каждый квартал, утратил силу с 1 января 2002 года в связи с принятием Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в РФ". В настоящее время информация о размере средней заработной платы определяется на основании данных территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области.

В случае отсутствия необходимости в получении ипотечного жилищного кредита (займа) молодая семья представляет в органы местного самоуправления соответствующие документы, подтверждающие наличие собственных денежных средств для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии. Как вариант это может быть заверенная банком копия сберегательной книжки с указанием остатка по вкладу.

Перечень причисленных условий участия молодой семьи в получении субсидий является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию. Хотя на практике субъекты РФ иногда пытаются ввести дополнительные условия для участия в данной программе. Так Законом Пермского края от 7 декабря 2006 г. N 33-КЗ "О краевой целевой программе "Обеспечение жильем молодых семей в Пермском крае на 2007 - 2010 годы" утверждена краевая целевая программа "Обеспечение жильем молодых семей в Пермском крае на 2007 - 2010 годы".

В абз. 4 п. 1.4 раздела "Общие положения" этой краевой целевой программы в графе "Участники программы" Паспорта программы в качестве участников программы определены молодые семьи, отвечающие следующим требованиям: супруги (в неполных семьях - мать или отец), которые являются гражданами РФ и зарегистрированы на территории Пермского края (области, округа) не менее года.

Заместитель прокурора Пермского края обратился в суд с заявлением о признании указанных правовых норм недействующими, ссылаясь на то, что оспариваемые положения противоречат положениям раздела III подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675, п. п. 5, 6 Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 мая 2006 г. N 285, которые не предусматривают срок регистрации супругов по месту жительства в качестве необходимого условия участия в программе обеспечения жильем молодых семей. Кроме того, указанная норма не соответствует ст. 12 и ст. 51 ЖК РФ, т.к. вопросы оснований и порядка принятия на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, не относятся к компетенции субъектов РФ, среди оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий требований к сроку регистрации как условия постановки на учет нуждающихся не содержится.

Как указал суд, возможность получения жилья на территории Пермского края в зависимости от срока регистрации не соответствует ч. 2 ст. 3 Закона РФ "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ".

Решением Пермского краевого суда от 5 июня 2007 г. постановлено: признать недействующими абз. 4 п. 1.4 раздела "Общие положения" и графу "Участники программы" Паспорта краевой целевой программы "Обеспечение жильем молодых семей в Пермском крае на 2007 - 2010 годы", утвержденной Законом Пермского края от 7 декабря 2006 г. N 33-КЗ в части условия о необходимости регистрации на территории Пермского края (области, округа) не менее одного года со дня вступления решения суда в законную силу. При вынесении решения суд исходил из следующего. Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675 "О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы" утверждена подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей", которая с целью государственной поддержки решения жилищной проблемы молодых семей, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, определяет участника подпрограммы - молодую семью, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, либо неполную семью, состоящую из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 30 лет, и одного и более детей, нуждающуюся в улучшении жилищных условий; для целей подпрограммы под нуждающимися в улучшении жилищных условий понимаются молодые семьи, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, а также другие молодые семьи, признанные

нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством РФ и имеющие доходы, достаточные для получения ипотечного жилищного кредита или займа на рыночных условиях.

Такое же определение участника подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" содержат Постановления Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. N 865 "О дополнительных мерах по реализации Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы", от 13 мая 2006 г. N 285 "Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы".

При таких обстоятельствах судом был сделан вывод о том, что федеральное законодательство не предусматривает в качестве условия допуска к участию в программе по обеспечению жильем молодых семей регистрацию граждан по месту пребывания или жительства на территории субъекта РФ в течение какого-либо определенного срока, т.к. молодые семьи, желающие принять участие в краевой целевой программе, для получения субсидий, выделяемых органом исполнительной власти Пермского края на условиях софинансирования с федеральным бюджетом, ограничены в условиях получения компенсаций (субсидий) на строительство или покупку жилья по сравнению с федеральным законодательством, регулирующим данные правоотношения <1>.

-----  
<1> См.: Определение Верховного Суда РФ от 26 декабря 2007 г. N 44-Г07-26.

Кроме того, в соответствии с Правилами общая площадь приобретаемого жилого помещения в расчете на каждого члена молодой семьи, учтенного при расчете размера субсидии, не может быть меньше учетной нормы общей площади жилого помещения, установленной органами местного самоуправления в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в месте приобретения жилья. Приобретаемое жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов молодой семьи, которой предоставлена субсидия.

Молодым семьям предоставляется дополнительная субсидия за счет средств бюджета субъекта РФ или местного бюджета в размере не менее 5 процентов средней стоимости жилья при рождении (усыновлении) 1 ребенка для погашения части кредита или займа либо для компенсации затраченных собственных средств на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья (условия участия субъекта РФ в подпрограмме).

В качестве механизма доведения субсидии до молодой семьи используется свидетельство на приобретение жилья. Свидетельство является именным документом, удостоверяющим право молодой семьи на получение субсидии. Правила уточняют, что свидетельство не является ценной бумагой, оно не подлежит передаче другому лицу, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ. Срок действия свидетельства с даты его выдачи, указанной в свидетельстве, для молодых семей составляет 2 месяца, для банков, участвующих в реализации подпрограммы, - 9 месяцев. Выдача свидетельства осуществляется органом местного самоуправления, на основании решения которого молодая семья включена в список участников подпрограммы. Изготовление бланков свидетельств осуществляется органом исполнительной власти субъекта РФ за счет средств бюджета субъекта РФ, предусматриваемых на финансирование подпрограммы.

В настоящее время в первую очередь субсидии будут предоставляться молодым семьям, поставленным на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года.

Размер субсидии, предоставляемой молодой семье, рассчитывается органом местного самоуправления, осуществляющим выдачу свидетельства, указывается в свидетельстве и является неизменным на весь срок его действия. Расчет размера субсидии производится на дату выдачи свидетельства, указанную в бланке свидетельства.

Полученное свидетельство сдается его владельцем в банк, где на его имя открывается банковский счет, предназначенный для зачисления субсидии. Молодая семья - владелец свидетельства заключает договор банковского счета с банком по месту приобретения жилья. Молодая семья - владелец свидетельства может получить ипотечный жилищный кредит в банке, отобранном для участия в подпрограмме, в котором открыт банковский счет. Особенности участия в подпрограмме организаций, предоставляющих займы для приобретения жилья или строительства индивидуального жилья, определяются в соответствии с порядком.

Отбор банков для участия в реализации подпрограммы осуществляется субъектами РФ, участвующими в реализации подпрограммы. Условия отбора банков определяются государственным заказчиком подпрограммы по согласованию с Министерством финансов РФ, государственным заказчиком - координатором программы и Центральным банком РФ. Банки, претендующие на участие в подпрограмме, должны удовлетворять следующим условиям:

- наличие опыта жилищного кредитования населения (срок осуществления жилищного кредитования населения более 1 года);
- отсутствие задолженности по уплате налоговых платежей перед бюджетами всех уровней;
- выполнение обязательных нормативов, установленных Центральным банком РФ;
- отсутствие убытков за последний отчетный год;
- наличие структурного подразделения банка на территории субъекта РФ, участвующего в реализации подпрограммы.

Дополнительно могут применяться следующие оценочные критерии:

- развитость сети филиалов на территории субъектов РФ, участвующих в реализации подпрограммы;
- условия предоставления ипотечных жилищных кредитов.

По оценкам Правительства РФ, успешное выполнение мероприятий подпрограммы позволит в 2006 - 2010 годах обеспечить жильем 181,7 тыс. молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе в 2006 году - 27,8 тыс. молодых семей, в 2007 году - 41,7 тыс. молодых семей, в 2008 году - 39,2 тыс. молодых семей, в 2009 году - 37 тыс. молодых семей и в 2010 году - 36 тыс. молодых семей, а также позволит обеспечить:

- привлечение в жилищную сферу дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы, собственных средств граждан;
- развитие и закрепление положительных демографических тенденций в обществе;
- укрепление семейных отношений и снижение уровня социальной напряженности в обществе;
- развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

Письмом Минрегиона России от 8 июня 2007 г. N 10910-АШ/08 "О разъяснении условий предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" разъяснено, что молодая семья вправе самостоятельно выбирать приобретаемое жилое помещение, площадь которого должна быть не ниже социальной нормы. В случае если социальная норма, установленная субъектом РФ, ниже 18 кв. м, субсидия, рассчитываемая по этому нормативу, будет превышать предусмотренное Правилами соотношение.

Расчетная (средняя) стоимость жилья, используемая при расчете размера субсидии, определяется по формуле:

$$\text{СтЖ} = \text{Н} \times \text{РЖ}, \text{ где}$$

СтЖ - расчетная (средняя) стоимость жилья, используемая при расчете размера субсидии;

Н - норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию. Напомним, что норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья по муниципальному образованию для расчета размера субсидии устанавливается органом местного самоуправления, но не выше средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъекту РФ, определяемой уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти;

РЖ - размер общей площади жилого помещения. Размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер субсидии, составляет:

- для семьи численностью 2 человека (молодые супруги или 1 молодой родитель и ребенок) - 42 кв. м;
- для семьи численностью 3 и более человек, включающей, помимо молодых супругов, 1 и более детей (либо семьи, состоящей из 1 молодого родителя и 2 и более детей), - по 18 кв. м на 1 человека.

Размер субсидии рассчитывается на дату выдачи свидетельства, указывается в свидетельстве и остается неизменным в течение всего срока его действия.

### **Глава 3. МЕХАНИЗМ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРАВА МОЛОДОЙ СЕМЬИ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ**

Действующим законодательством предусмотрен следующий механизм финансового обеспечения права молодой семьи на приобретение жилья. Государственный заказчик подпрограммы в сроки, установленные государственным заказчиком подпрограммы по согласованию с государственным заказчиком - координатором Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, проводит конкурсный отбор (конкурсные отборы) субъектов РФ для участия в реализации подпрограммы в соответствии с условиями участия и оценочными критериями, определенными подпрограммой <1>. Этот же орган производит утверждение

распределения средств федерального бюджета между субъектами РФ, участвующими в реализации подпрограммы.

-----  
<1> Функции государственного заказчика подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. N 675, осуществляет Росстрой России.

Конкурсный отбор субъектов РФ, участвующих в реализации подпрограммы, проводится до 1 августа года, предшествующего планируемому. Органы местного самоуправления осуществляют до 1 сентября года, предшествующего планируемому, проверку представленных молодыми семьями документов, формируют списки молодых семей для участия в подпрограмме в планируемом году и представляют их в орган исполнительной власти субъекта РФ. Орган исполнительной власти субъекта РФ на основании списков, полученных от органов местного самоуправления, формирует до 1 октября года, предшествующего планируемому, сводный список молодых семей для участия в подпрограмме в планируемом году и утверждает его.

На основе утвержденного сводного списка молодых семей орган исполнительной власти субъекта РФ формирует заявку на выделение средств федерального бюджета для софинансирования подпрограммы. Заявка предоставляется государственному заказчику подпрограммы. Государственный заказчик подпрограммы с учетом средств, предусмотренных на ее реализацию в проекте федерального закона о федеральном бюджете на соответствующий год, заявок, полученных от органов исполнительной власти субъектов РФ, и установленного подпрограммой принципа распределения между субъектами РФ общего объема средств федерального бюджета, предусмотренного для финансирования подпрограммы, определяет для каждого субъекта РФ предварительные контрольные цифры бюджетных средств, которые до 1 ноября года, предшествующего планируемому, доводятся до органов исполнительной власти соответствующих субъектов РФ.

Распределение субсидий, предоставляемых за счет средств федерального бюджета, между субъектами РФ, отобранными для участия в подпрограмме, осуществляется пропорционально количеству молодых семей, указанному в представленных государственному заказчику подпрограммы заявках.

При принятии решения о выделении средств субъекту РФ необходимо наличие разработанной и утвержденной региональной программы обеспечения жильем молодых семей, предусматривающей выделение из бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов средств на финансирование подпрограммы, а также соглашения между субъектом РФ и государственным заказчиком подпрограммы, содержащего обязательства субъекта РФ по финансированию подпрограммы в необходимых объемах.

О порядке проведения конкурсного отбора субъектов РФ для участия в 2008 году в подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы действует Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 28 июня 2007 г. N 176. Кроме того, Приказом Росстроя от 28 июня 2007 г. N 176 "Об организации конкурсного отбора субъектов РФ для участия в 2008 году в реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы" <1> был утвержден Порядок проведения конкурсного отбора субъектов РФ для участия в 2008 году в реализации подпрограммы.

-----  
<1> Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. 2007. N 11.

Предметом отбора является определение субъектов РФ, бюджетам которых будут предоставлены субсидии, предусмотренные федеральным бюджетом на 2008 год, на предоставление молодым семьям субсидий на приобретение жилья, в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства. Проведение отбора осуществляется комиссией по проведению отборов в рамках реализации подпрограмм "Обеспечение жильем молодых семей", "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры" и "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы", создаваемой Росстроем по согласованию с Министерством регионального развития РФ.

Росстрой в целях обеспечения организации и проведения отбора осуществляет следующие функции:

- ведение переписки с участниками, а также иными заинтересованными лицами в связи с проведением отбора, в том числе информирование субъектов РФ о начале проведения отбора,

размещение на официальном интернет-портале Росстроя по адресу: <http://www.gosstroy.gov.ru> информации и документов, связанных с проведением отбора;

- обеспечение приема, учета и хранения поступивших от участников и иных заинтересованных лиц документов в связи с проведением отбора;

- доведение до сведения участников отбора его результатов, в том числе путем их размещения на интернет-портале Росстроя;

- заключение с субъектами РФ, на территории которых будет реализовываться подпрограмма, соглашений, предусматривающих порядок предоставления субсидий, а также контроль за расходованием и предоставлением отчетности об их использовании;

- иные функции, необходимые для надлежащего проведения отбора.

Информация о начале проведения отбора доводится Росстроем до сведения всех субъектов РФ телеграммой, а также в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о проведении отбора на официальном интернет-портале Росстроя публикуются:

- приказ Росстроя о проведении отбора;

- настоящий Порядок;

- приказ Росстроя о создании комиссии с указанием ее состава, положение о комиссии;

- извещение о проведении отбора с приложением комплекта документации по отбору.

Извещение о проведении отбора, содержащее следующие сведения:

- наименование и адрес организатора отбора;

- наименование подпрограммы;

- место предоставления, дата, время начала и окончания приема заявок от субъектов РФ на участие в отборе;

- официальный сайт, на котором размещена информация о составе комплекта документации и требования к ее оформлению;

- необходимую контактную информацию.

Для участия в отборе участники представляют Росстрою следующий комплект документации:

- предложение на участие в отборе в 2008 году с указанием размера запрашиваемой субсидии;

- заполненную информационную карту участника;

- утвержденные региональную и муниципальные программы обеспечения жильем молодых семей на территории субъекта РФ со сроком действия, в том числе в 2008 году, с приложением краткого описания программ обеспечения жильем молодых семей (основные механизмы реализации программы, исполнители и их взаимодействие с органами исполнительной власти субъекта РФ), организационную и финансовую схемы реализации программ;

- документы об утверждении программ обеспечения жильем молодых семей;

- утвержденную региональную программу по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории субъекта РФ со сроком действия, в том числе в 2008 году, с приложением краткого описания программы по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории субъекта РФ (основные механизмы реализации программы, исполнители и их взаимодействие с исполнительными органами государственной власти субъекта РФ), а также организационную и финансовую схемы реализации программы;

- документ об утверждении программы по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории субъекта РФ;

- обязательства субъекта РФ и органов местного самоуправления по финансированию подпрограммы в 2008 году, в том числе включающие обязательства по финансированию компенсаций, предоставляемых молодым семьям при рождении (усыновлении) 1 ребенка;

- оформленные в письменной форме подтверждения намерений банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты или займы, принимать участие в реализации подпрограммы в планируемом году на предусмотренных подпрограммой и Правилами условиях;

- письменное подтверждение отсутствия нецелевого использования субсидий и субвенций из федерального бюджета.

Заявка подается органом исполнительной власти субъекта РФ.

Конкурсный отбор субъектов РФ для участия в подпрограмме производится на основе условий участия и оценочных критериев. Условиями участия субъектов РФ в подпрограмме являются:

- наличие региональной программы обеспечения жильем молодых семей или обязательство разработать и утвердить такую программу до 1 апреля 2006 года (для участия в конкурсном отборе на 2006 год);

- предоставление обязательств субъекта РФ по финансированию подпрограммы, включающих обязательства по финансированию компенсаций, предоставляемых молодым семьям при рождении (усыновлении) 1 ребенка;

- наличие региональной программы развития ипотечного жилищного кредитования на территории субъекта РФ или обязательство разработать и утвердить такую программу до 1 апреля 2006 года (для участия в конкурсном отборе на 2006 год);

- отсутствие нецелевого использования субвенций и субсидий, получаемых за счет средств федерального бюджета;

- подтверждение намерений банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты или займы, принимать участие в кредитовании молодых семей на предусмотренных подпрограммой условиях в случае соответствия молодых семей требованиям платежеспособности, установленным банками или другими организациями, предоставляющими ипотечные жилищные кредиты или займы.

Все заявки, соответствующие условиям и требованиям отбора, оцениваются по следующим оценочным критериям:

- индекс доступности приобретения жилья с помощью ипотечного жилищного кредита (займа);

- доля молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в процентах от общего количества очередников;

- доля молодых семей, которые улучшат жилищные условия при реализации данной меры, в процентах от общего количества молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- объем задолженности по кредитам на приобретение жилья (в рублях на душу населения);

- фактический уровень бюджетной обеспеченности (после распределения средств ФФПР).

Таким образом, по оценочным критериям осуществляется отбор участников с лучшими значениями индекса доступности приобретения жилья с помощью ипотечного жилищного кредита или займа, наибольшей долей молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в общем количестве нуждающихся в улучшении жилищных условий семей, наибольшей долей молодых семей, которые улучшат жилищные условия в рамках подпрограммы в планируемом году, наибольшей задолженностью по кредитам на приобретение жилья, наибольшим уровнем фактической бюджетной обеспеченности.

Средства федерального бюджета, предусмотренные на реализацию подпрограммы, в установленном порядке перечисляются в виде субсидий бюджетам субъектов РФ, отобранных для участия в подпрограмме, в пределах утвержденных лимитов бюджетных обязательств и объемов финансирования расходов федерального бюджета на основании соглашений между государственным заказчиком подпрограммы и органами исполнительной власти субъектов РФ. Указанные соглашения заключаются при условии, что в бюджетах соответствующих субъектов РФ и местных бюджетах предусмотрены средства для реализации подпрограммы. Субъекты РФ и органы местного самоуправления, участвующие в реализации подпрограммы, определяют объемы ежегодного финансирования подпрограммы и предусматривают эти объемы в бюджетах субъектов РФ и местных бюджетах.

Число участников подпрограммы определяется с учетом объемов выделенных на 2008 год средств федерального бюджета и размеров заявленной финансовой поддержки за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов.

В ходе оценки заявок и инвестиционных проектов комиссией в установленном порядке могут приниматься решения о привлечении к данной работе экспертов, не входящих в состав комиссии. В ходе проведения работы по оценке представленных заявок, в том числе при принятии решения по вопросам допуска (недопуска) участников к отбору, подведения итогов отбора у участников комиссии могут быть запрошены необходимые разъяснения и пояснения по представленным документам. Разъяснения и пояснения участника не могут изменять существа и содержания поданной заявки и входящих в ее состав документов.

Информация относительно изучения, рассмотрения, оценки и сопоставления заявок не подлежит разглашению до официального объявления результатов отбора. Протокол комиссии о результатах отбора не позднее чем в трехдневный срок после его подписания публикуется на интернет-портале Росстроя.

С целью уточнения прогноза реализации подпрограмм органы исполнительной власти субъектов РФ в соответствии с письмом Росстроя от 25 сентября 2007 г. N AC-3540/06 "О предоставлении информации о готовности принять участие в 2008 - 2010 годах в реализации подпрограмм "Обеспечение жильем молодых семей" и "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства" должны были предоставить в Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству информацию о готовности принять участие в 2008 - 2010 годах в реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей". Текст данного письма с приложениями был размещен на официальном сайте Росстроя [www.qosstroy.gov.ru](http://www.qosstroy.gov.ru).

Орган местного самоуправления муниципального образования, отобранного субъектом РФ для участия в подпрограмме, до 1 сентября года, предшествующего планируемому году, формирует списки молодых семей - участников подпрограммы, изъявивших желание получить



субсидию в планируемом году, и представляет эти списки в орган исполнительной власти субъекта РФ.

Порядок формирования органом местного самоуправления списка молодых семей - участников подпрограммы, изъявивших желание получить субсидию в планируемом году, и форма этого списка определяются органом исполнительной власти субъекта РФ. В первую очередь в указанные списки включаются молодые семьи - участники подпрограммы, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года. В развитие данного положения Постановлением правительства Саратовской области от 17 ноября 2006 г. N 356-П "О некоторых вопросах предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья" утвержден Порядок формирования списка молодых семей - участников подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы. Стоит отметить, что практически однотипный порядок действует и в других субъектах РФ.

В соответствии с данным документом для организации указанной работы при органах местного самоуправления формируется рабочая группа, обеспечивающая формирование списков молодых семей - участников подпрограммы. В составе рабочей группы могут быть:

- представители администрации муниципального образования;
- депутаты представительного органа местного самоуправления муниципального образования;
- представители профсоюзных организаций и общественных объединений.

Формирование списков на получение субсидий осуществляется из списков молодых семей - участников подпрограммы в той же хронологической последовательности, в которой каждая из нуждающихся в получении субсидии молодая семья была поставлена на жилищный учет по форме согласно приложению.

В соответствии с Правилами утверждение списков молодых семей - претендентов на получение субсидий в планируемом году осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъектов РФ. При этом уполномоченный орган исполнительной власти области может вносить изменения в утвержденные списки молодых семей - претендентов на получение субсидий. Орган исполнительной власти субъекта РФ на основании списков молодых семей - участников подпрограммы, изъявивших желание получить субсидию в планируемом году, поступивших от органов местного самоуправления, и с учетом средств, которые планируется выделить на софинансирование мероприятий подпрограммы из бюджета субъекта РФ и (или) местных бюджетов на соответствующий год, а при наличии средств, предоставляемых организациями, участвующими в реализации подпрограммы, за исключением организаций, предоставляющих жилищные кредиты и займы, с учетом указанных средств, формирует заявку на выделение из федерального бюджета средств для софинансирования предоставления субсидий. Заявка на выделение из федерального бюджета средств для софинансирования предоставления субсидий составляется по форме согласно приложению N 4 к Правилам. В такой заявке утверждается сводный список молодых семей - участников подпрограммы, изъявивших желание получить субсидию в планируемом году. Сводный список утверждается по форме согласно приложению N 3 к Правилам.

Заявка и сводный список представляются органом исполнительной власти субъекта РФ государственному заказчику подпрограммы (в Росстрой России) в сроки, установленные государственным заказчиком подпрограммы.

До 2008 года доля средств федерального бюджета, направляемых на софинансирование мероприятий подпрограммы, составляла 10 процентов расчетной (средней) стоимости жилья.

При этом доля средств бюджетов субъектов РФ и (или) местных бюджетов, направляемых на софинансирование подпрограммы, должна составлять не менее 25 процентов для молодых семей, не имеющих детей, и не менее 30 процентов для молодых семей, имеющих 1 ребенка и более, а также неполных молодых семей.

С 2008 года доля средств федерального бюджета, направляемых в бюджеты субъектов РФ на софинансирование мероприятий подпрограммы, будет рассчитываться по формуле:

$$ДСФ = (40 - 15 \times КБО), \text{ где}$$

ДСФ - доля средств федерального бюджета, направляемых в бюджет соответствующего субъекта РФ на софинансирование мероприятий указанной подпрограммы;

КБО - показатель уровня расчетной бюджетной обеспеченности соответствующего субъекта РФ после распределения средств из Федерального фонда финансовой поддержки субъектов РФ.

В случае если показатель уровня расчетной бюджетной обеспеченности субъекта РФ больше 2, для такого субъекта РФ доля средств федерального бюджета, направляемых на софинансирование мероприятий подпрограммы, принимается в размере 10 процентов.

При этом с 2008 года доля средств бюджетов субъектов РФ и (или) местных бюджетов, направляемых на софинансирование мероприятий подпрограммы, с учетом указанных уровней бюджетной обеспеченности субъектов РФ должна составлять соответственно:

- не менее (15 х КБО - 5), а в случае, если КБО больше 2, то не менее 25 процентов - для молодых семей, не имеющих детей;

- не менее (15 х КБО), а в случае, если КБО больше 2, то не менее 30 процентов - для молодых семей, имеющих 1 ребенка и более, а также для неполных молодых семей.

При расчете доли средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ и (или) местных бюджетов, направляемых на софинансирование мероприятий подпрограммы, полученное значение указанного показателя округляется до целого числа.

В случае высвобождения по каким-либо основаниям средств, выделенных на софинансирование мероприятий подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы и предназначенных для предоставления субсидий молодым семьям - претендентам на получение субсидий, свидетельства в пределах высвободившейся суммы средств подлежат выдаче молодым семьям, включенным в резерв на получение субсидий, в той же хронологической последовательности, в которой каждая семья была включена в резервный список. В случае отсутствия в резервном списке молодых семей, изъявивших желание получить свидетельство в пределах высвободившейся суммы средств, свидетельства выдаются молодым семьям - претендентам на получение субсидии в планируемом году.

Государственный заказчик подпрограммы после вступления в силу федерального закона о федеральном бюджете на соответствующий год в сроки, установленные государственным заказчиком подпрограммы по согласованию с государственным заказчиком - координатором Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утверждает в пределах средств, предусмотренных на реализацию подпрограммы, и с учетом предварительных контрольных цифр распределение средств федерального бюджета между субъектами РФ и доводит эти сведения до органов исполнительной власти субъектов РФ. Контрольные цифры распределения средств федерального бюджета определяются на основании полученных от органов исполнительной власти субъектов РФ заявок и сводных списков.

Для получения средств федерального бюджета на софинансирование предоставления субсидий орган исполнительной власти субъекта РФ в сроки, установленные государственным заказчиком подпрограммы по согласованию с государственным заказчиком - координатором Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, представляет государственному заказчику подпрограммы следующие документы:

- а) список молодых семей - претендентов на получение субсидий в текущем году. Список молодых семей представляется по состоянию на дату подачи документов. Форма данного списка приводится в приложении к Правилам;

- б) программы обеспечения жильем молодых семей субъекта РФ и муниципальных образований;

- в) документы, содержащие сведения о размере средств, предусмотренных в бюджете субъекта РФ и (или) местных бюджетах на текущий год на предоставление субсидий, а также средств для погашения части расходов, связанных с приобретением жилого помещения (созданием объекта индивидуального жилищного строительства) молодой семьей - участницей подпрограммы, при рождении (усыновлении) 1 ребенка;

- г) соглашения между организациями и органами исполнительной власти субъекта РФ и (или) органами местного самоуправления о софинансировании подпрограммы с указанием размера средств, выделяемых организациями для предоставления субсидий молодым семьям (при наличии таких соглашений).

Средства федерального бюджета, предусмотренные на софинансирование мероприятий подпрограммы, перечисляются государственным заказчиком подпрограммы в бюджеты субъектов РФ в пределах лимитов бюджетных обязательств и объемов финансирования расходов, утвержденных государственному заказчику подпрограммы, на основании соглашений, заключенных с органами исполнительной власти субъектов РФ, при условии, что в бюджете субъекта РФ и (или) местных бюджетах в необходимых объемах предусмотрены средства на софинансирование мероприятий подпрограммы. Указанные средства федерального бюджета перечисляются в установленном порядке в бюджеты субъектов РФ на счета территориальных органов Федерального казначейства, открытые для кассового обслуживания исполнения бюджетов субъектов РФ.

Учет операций по расходам бюджетов субъектов РФ на цели мероприятий подпрограммы осуществляется на лицевых счетах получателей средств бюджетов субъектов РФ, открытых органам исполнительной власти субъектов РФ в территориальных органах Федерального казначейства. При передаче финансовых средств на цели мероприятий подпрограммы в местные бюджеты учет операций по расходам осуществляется на лицевых счетах получателей средств

местных бюджетов, открытых органам местного самоуправления муниципальных образований в территориальных органах Федерального казначейства при осуществлении в установленном порядке кассового обслуживания исполнения местных бюджетов. Для осуществления в установленном порядке кассовых расходов местных бюджетов получатели бюджетных средств представляют в территориальный орган Федерального казначейства копию заявки банка на перечисление бюджетных средств на банковский счет, открытый владельцу свидетельства.

В соответствии с Правилами отнесения расходов федерального бюджета на соответствующие целевые статьи классификации расходов бюджетов расходы на предоставление субсидии бюджетам субъектов РФ на софинансирование в обеспечении жилыми помещениями молодых семей путем предоставления социальных выплат и осуществления бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства отражаются по целевой статье 104 0200 подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей" <1>. Поступление субсидий на указанные цели отражается по соответствующим кодам вида доходов 000 2 02 02008 00 0000 151 "Субсидии бюджетам на обеспечение жильем молодых семей" классификации доходов бюджетов РФ. Также по данной целевой статье отражаются расходы бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов по предоставлению молодым семьям субсидий для приобретения жилья, осуществляемые за счет субсидий из федерального бюджета.

-----  
<1> См.: Приказ Минфина России от 24 августа 2007 г. N 74н "Об утверждении указаний о порядке применения бюджетной классификации РФ" // Учет. Налоги. Право. - Официальные документы. 16 октября 2007 г. N 38; 23 октября 2007 г. N 39; 30 октября 2007 г. N 40; 6 ноября 2007 г. N 41; 13 ноября 2007 г. N 42; 20 ноября 2007 г. N 43.

Перечисление средств, выделенных на софинансирование мероприятий подпрограммы в местные бюджеты, осуществляется из бюджета субъекта РФ на основании соглашения, заключаемого между исполнительным органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления муниципального образования.

Государственный заказчик подпрограммы вправе перераспределить средства федерального бюджета, высвободившиеся в результате невыполнения органами исполнительной власти субъектов РФ изложенных требований Правил, а также при непредставлении последними необходимых документов, а также при отсутствии в бюджетах таких субъектов РФ средств на софинансирование мероприятий подпрограммы между другими субъектами РФ, отобранными для участия в подпрограмме.

Орган местного самоуправления ежеквартально, до 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет в орган исполнительной власти субъекта РФ отчет об использовании средств местного бюджета и бюджета субъекта РФ, выделенных на предоставление субсидий, по установленной этим органом исполнительной власти субъекта РФ форме.

Орган исполнительной власти субъекта РФ ежеквартально, до 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет государственному заказчику подпрограммы отчет об использовании средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ и (или) местных бюджетов, выделенных на предоставление субсидий, по форме согласно приложению N 6.

В случае непредставления органом исполнительной власти субъекта РФ государственному заказчику подпрограммы указанного отчета в установленный срок перечисление средств федерального бюджета в бюджет соответствующего субъекта РФ для предоставления субсидий приостанавливается до представления отчета за предыдущий отчетный период.

В соответствии с п. 56 Правил размер средств, необходимых для выполнения обязательств перед молодыми семьями, и списки молодых семей, перед которыми имеются эти обязательства, согласовываются Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству с Федеральным агентством по образованию.

Субъекты РФ своими актами формируют порядок распределения средств, направляемых на реализацию мероприятий подпрограммы. Так, по этому вопросу был принят, например, Закон Саратовской области от 28.07.2006 N 83-ЗС "О утверждении методики распределения между муниципальными образованиями субвенций из областного бюджета, направляемых для предоставления субсидий молодым семьям на приобретение (строительство) жилых помещений", который утверждает методику распределения между муниципальными образованиями области субвенций из областного бюджета, направляемых для предоставления субсидий молодым семьям на приобретение (строительство) жилых помещений в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы и подпрограммы "Обеспечение жилыми помещениями молодых семей и молодых специалистов на селе".

Постановлением правительства Саратовской области от 29 декабря 2006 г. N 430-П "О порядке расходования из областного бюджета субвенций местным бюджетам на предоставление

субсидий молодым семьям на приобретение (строительство) жилых помещений и субсидий местным бюджетам на предоставление субсидий молодым семьям для приобретения жилья" утверждено Положение о порядке расходования из областного бюджета субвенций местным бюджетам на предоставление субсидий молодым семьям на приобретение (строительство) жилых помещений и субсидий местным бюджетам на предоставление субсидий молодым семьям для приобретения жилья, которое определяет порядок расходования из областного бюджета субвенций местным бюджетам на предоставление субсидий молодым семьям на приобретение (строительство) жилых помещений и субсидий местным бюджетам на предоставление субсидий молодым семьям для приобретения жилья. В соответствии с данным документом различают три финансовых инструмента, направляемых для предоставления субсидий молодым семьям на приобретение жилья:

- предоставление субвенций местным бюджетам на предоставление субсидий молодым семьям на приобретение (строительство) жилых помещений осуществляется за счет средств областного бюджета;

- предоставление субсидий местным бюджетам на предоставление субсидий молодым семьям для приобретения жилья осуществляется за счет и в пределах субсидий, полученных из федерального бюджета на предоставление субсидий молодым семьям для приобретения жилья;

- межбюджетные трансферты на предоставление субсидий молодым семьям предоставляются в соответствии со сводной бюджетной росписью расходов областного бюджета в пределах бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств с учетом заявок органов местного самоуправления. Межбюджетные трансферты на предоставление субсидий молодым семьям перечисляются в местные бюджеты на счета финансовых органов муниципальных районов и городских округов области, открытые в территориальных органах Федерального казначейства в Саратовской области для кассового обслуживания исполнения местных бюджетов. Межбюджетные трансферты на предоставление субсидий молодым семьям носят целевой характер и не подлежат направлению на иные цели.

Органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов области несут ответственность за соблюдение установленного порядка расходования межбюджетных трансфертов на предоставление субсидий молодым семьям, своевременность и достоверность представляемых сведений в министерство финансов области и в министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства области. В случае использования межбюджетных трансфертов на предоставление субсидий молодым семьям не по целевому назначению соответствующие средства взыскиваются в областной бюджет в установленном порядке.

#### **Глава 4. ПРОЦЕДУРА ПОЛУЧЕНИЯ СУБСИДИИ МОЛОДОЙ СЕМЬЕЙ - УЧАСТНИЦЕЙ ПОДПРОГРАММЫ**

В процессе получения субсидии молодая семья проходит несколько этапов. В данной главе работы рассмотрим пошагово процесс получения субсидии молодой семьей.

Шаг первый: для получения свидетельства молодая семья - претендент на получение субсидии направляет в орган местного самоуправления по месту своего постоянного жительства заявление о выдаче свидетельства (в произвольной форме) и документы в соответствии с Правилами.

Шаг второй: орган местного самоуправления организует работу по проверке содержащихся в предоставленных молодой семьей документах сведений.

Шаг третий: выдача свидетельства. При получении свидетельства молодая семья информируется о порядке и условиях получения и использования субсидии, предоставляемой по этому свидетельству. Основаниями для отказа в выдаче свидетельства молодой семье являются непредставление или представление не в полном объеме указанных документов, а также недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах.

Шаг четвертый: субсидия предоставляется владельцу свидетельства в безналичной форме путем зачисления соответствующих средств на его банковский счет, открытый в банке, отобранном для обслуживания средств, предоставляемых в качестве субсидий.

Шаг пятый: для оплаты приобретаемого жилого помещения распорядитель счета представляет в банк договор банковского счета, договор купли-продажи жилого помещения, свидетельство о государственной регистрации права собственности на приобретаемое жилое помещение и документы, подтверждающие наличие достаточных средств для оплаты приобретаемого жилого помещения в части, превышающей размер предоставляемой субсидии. В договоре купли-продажи указываются реквизиты свидетельства (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший свидетельство) и банковского счета (банковских счетов), с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения, приобретаемого на основании этого договора, а также определяется порядок уплаты суммы, превышающей размер предоставляемой субсидии.

Шаг шестой: банк в течение пяти рабочих дней с даты получения документов осуществляет проверку содержащихся в них сведений, а также своевременность предоставления свидетельства в банк.

Шаг седьмой: банк в течение одного рабочего дня после вынесения решения о принятии договора купли-продажи жилого помещения, документов на строительство, справки об оставшейся части паевого взноса направляет в орган местного самоуправления заявку на перечисление бюджетных средств в счет оплаты расходов на основе указанных документов или уплаты оставшейся части паевого взноса.

Шаг восьмой: орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней с даты получения от банка заявки на перечисление бюджетных средств на банковский счет проверяет ее на соответствие данным о выданных свидетельствах и при их соответствии перечисляет средства, предоставляемые в качестве субсидии, банку. При несоответствии данных перечисление указанных средств не производится, о чем орган местного самоуправления в указанный срок письменно уведомляет банк.

Шаг девятый: субсидия считается предоставленной участнику подпрограммы с даты исполнения банком распоряжения распорядителя счета о перечислении банком зачисленных на его банковский счет средств в счет оплаты приобретаемого жилого помещения, работ (товаров, услуг) по созданию объекта индивидуального жилищного строительства либо уплаты оставшейся части паевого взноса члена жилищного накопительного кооператива.

Рассмотрим поподробнее каждый из перечисленных шагов.

В соответствии с п. 15 Правил для участия в подпрограмме молодая семья подает в орган местного самоуправления по месту постоянного жительства следующие документы:

а) заявление. Заявление подается по установленной форме в двух экземплярах (один экземпляр возвращается заявителю с указанием даты принятия заявления и приложенных к нему документов). Форма подаваемого заявления изложена в приложении N 2 к Правилам;

б) документы, удостоверяющие личность каждого члена семьи. Для лица, достигшего возраста 14 лет, этим документом будет являться паспорт гражданина РФ, на несовершеннолетних граждан предоставляется свидетельство о рождении.

В паспорт вносятся следующие сведения о личности гражданина: фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения и место рождения.

В паспорте производятся отметки:

- о регистрации гражданина по месту жительства и снятии его с регистрационного учета - соответствующими органами регистрационного учета;

- об отношении к воинской обязанности граждан, достигших 18-летнего возраста, - соответствующими военными комиссариатами и территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о регистрации и расторжении брака - соответствующими органами, осуществляющими государственную регистрацию актов гражданского состояния на территории РФ, и территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о детях (гражданах РФ, не достигших 14-летнего возраста) - территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о ранее выданных основных документах, удостоверяющих личность гражданина РФ на территории РФ, - территориальными органами Федеральной миграционной службы;

- о выдаче основных документов, удостоверяющих личность гражданина РФ за пределами РФ, - территориальными органами Федеральной миграционной службы или другими уполномоченными органами.

По желанию гражданина в паспорте также производятся отметки:

- о его группе крови и резус-факторе - соответствующими учреждениями здравоохранения;

- об идентификационном номере налогоплательщика - соответствующими налоговыми органами.

Отметка о детях (гражданах РФ, не достигших 14-летнего возраста) заверяется подписью должностного лица и печатью территориального органа Федеральной миграционной службы.

Паспорт, в который внесены сведения, отметки или записи, не предусмотренные настоящим Положением, является недействительным.

Замена паспорта производится при наличии следующих оснований:

- достижение предусмотренного законодательством РФ возраста. Срок действия паспорта гражданина:

- от 14 лет - до достижения 20-летнего возраста;

- от 20 лет - до достижения 45-летнего возраста;

- от 45 лет - бессрочно.

По достижении гражданином (за исключением военнослужащих, проходящих службу по призыву) 20-летнего и 45-летнего возраста паспорт подлежит замене. Военнослужащим,

проходящим военную службу по призыву, паспорта выдаются или заменяются по окончании установленного срока военной службы по призыву;

- изменение гражданином в установленном порядке фамилии, имени, отчества, изменение сведений о дате (число, месяц, год) и (или) месте рождения;

- изменение пола;

- непригодность паспорта для дальнейшего использования вследствие износа, повреждения или других причин;

- обнаружение неточности или ошибочности произведенных в паспорте записей.

В случае обращения гражданина по вопросу выдачи или замены паспорта по месту жительства паспорт выдается ему в 10-дневный срок со дня принятия документов территориальными органами Федеральной миграционной службы. В случае обращения гражданина по вопросу выдачи или замены паспорта не по месту жительства, а также в связи с его утратой (похищением) паспорт выдается в 2-месячный срок со дня принятия документов территориальными органами Федеральной миграционной службы. До оформления нового паспорта гражданину по его просьбе выдается территориальным органом Федеральной миграционной службы временное удостоверение личности, форма которого устанавливается Министерством внутренних дел РФ.

Паспорт лица, заключенного под стражу или осужденного к лишению свободы, временно изымается органом предварительного следствия или судом и приобщается к личному делу указанного лица. При освобождении из-под стражи или отбытии наказания в виде лишения свободы паспорт возвращается гражданину. Запрещается иное, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ, изъятие у гражданина паспорта;

- в) свидетельство о браке (на неполную семью не распространяется);

- г) документ, подтверждающий признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий. Вместо этого документа может предоставляться:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное (построенное) с использованием средств ипотечного жилищного кредита (займа);

- документы, подтверждающие признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий на момент заключения соответствующего кредитного договора (договора займа), но не ранее 1 января 2006 года.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Напомним, что состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в ст. 51 ЖК РФ категории граждан:

- 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

- 2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

- 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

- 4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений данных граждан, поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган. Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения.

Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

- 1) не представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- 2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 3) не истек предусмотренный ст. 53 ЖК РФ срок, запрещающий ставить граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.
- Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:
- 1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;
  - 2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;
  - 3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
  - 4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;
  - 5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;
  - 6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет;
- д) документы, подтверждающие признание молодой семьи имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии. В каждом субъекте РФ может быть предусмотрен свой перечень таких документов. Так, например, в Саратовской области в соответствии с Порядком и условиями признания молодой семьи имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, утвержденным Постановлением правительства Саратовской области от 17 ноября 2006 г. N 356-П, молодая семья признается имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, на основании следующих документов:
- 1) копии декларации по налогу на доходы физических лиц за год, предшествующий подаче заявления, заверенной налоговым органом по месту жительства, если в соответствии с законодательством члены молодой семьи обязаны представлять указанную декларацию;
  - 2) копии декларации по единому налогу на вмененный доход за год, предшествующий подаче заявления, заверенной налоговым органом по месту жительства, если член молодой семьи зарегистрирован как индивидуальный предприниматель и является плательщиком налога на вмененный доход;
  - 3) справки о доходах физического лица за 12 месяцев, если член молодой семьи в соответствии с законодательством не обязан представлять налоговую декларацию.
- При этом если один из членов молодой семьи, находящийся в трудоспособном возрасте, не в состоянии подтвердить свои доходы документами и не находится в отпуске по уходу за ребенком, не является получателем пенсии по инвалидности, студентом (учащимся) образовательного учреждения очной формы обучения, военнослужащим, проходящим военную службу по призыву, доход определяется исходя из размера средней заработной платы, установленной на территории области за отчетный период, предшествующий расчетному.
- При получении молодой семьей ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома наряду с перечисленными документами подлежат предоставлению кредитный договор (договор займа) и справка кредитора (заимодавца) о сумме остатка основного долга и сумме задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом);
- е) выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета. Оформление и ведение домовой (поквартирной) книги осуществляют должностные лица жилищно-эксплуатационной организации.
- Оформление домовой (поквартирной) книги осуществляется, как правило, в следующих случаях:
- а) приватизация муниципального жилого помещения;
  - б) приобретение жилого помещения по иным сделкам (купля-продажа, мена, дарение, наследование и т.д.) по желанию приобретателя при наличии прежней домовой книги и при условии, что на момент совершения сделки отсутствовали лица, зарегистрированные в жилом помещении по месту жительства, что подтверждается выпиской из ЕГРН;
  - в) прежняя домовая книга находится в неудовлетворительном состоянии либо в ней отсутствует место для внесения новых записей о регистрации граждан по месту жительства;

г) утрата домовой книги.

Для оформления домовой книги собственник жилого помещения должен предъявить в паспортно-регистрационный участок следующие документы:

- а) паспорт;
- б) свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение;
- в) правоустанавливающий документ: договор приватизации, купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство, решение суда и др.;
- г) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В домовой книге указываются:

- дата, когда она была заведена;
- основания оформления домовой книги;
- адрес жилого помещения, размер общей и жилой площади жилого помещения;
- фамилия, имя, отчество собственника (собственников) жилого помещения, доля собственности, дата возникновения права собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права.

Домовая книга является основанием для выдачи справок о составе лиц, зарегистрированных либо сохраняющих право пользования жилым помещением, принадлежащим на праве собственности физическим и юридическим лицам.

Далее, после признания молодой семьи участницей подпрограммы для получения свидетельства молодая семья - претендент на получение субсидии направляет в орган местного самоуправления по месту своего постоянного жительства заявление о выдаче свидетельства (в произвольной форме) и следующие документы:

- а) документы, удостоверяющие личность каждого члена семьи;
- б) свидетельство о браке (на неполную семью не распространяется);
- в) документ, подтверждающий признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий, или свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное (построенное) с использованием средств ипотечного жилищного кредита (займа), и документы, подтверждающие признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий на момент заключения соответствующего кредитного договора (договора займа), но не ранее 1 января 2006 года;
- г) документы, подтверждающие признание молодой семьи имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, а при получении молодой семьей ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома - кредитный договор (договор займа) и справку кредитора (заимодавца) о сумме остатка основного долга и сумме задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом);
- д) выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета.

По сути, перечень документов для получения свидетельства о предоставлении субсидии аналогичен перечню документов, необходимых для признания молодой семьи участницей подпрограммы. Таким образом, последовательность событий в процессе получения субсидий складывается из двух похожих на первый взгляд этапов, которые, однако, не стоит смешивать: молодая семья должна быть первоначально признана участницей подпрограммы, после чего ей выдается свидетельство. Таким образом, молодой семье для получения субсидии необходимо будет подать два комплекта аналогичных документов.

От имени молодой семьи документы в обоих указанных выше случаях могут быть поданы одним из ее членов либо иным уполномоченным лицом при наличии надлежащим образом оформленных полномочий (т.е. при наличии доверенности). Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие на совершение сделки представителем может быть представлено представляемым непосредственно соответствующему третьему лицу.

Такая доверенность должна быть нотариально удостоверена. К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

- 1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, удостоверенные начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, старшим или дежурным врачом;
- 2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности рабочих и служащих, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;



3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, удостоверенные начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, удостоверенные администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

Орган местного самоуправления организует работу по проверке содержащихся в предоставленных документах сведений и в 10-дневный срок с даты представления этих документов принимает решение о признании либо об отказе в признании молодой семьи участницей подпрограммы. О принятом решении молодая семья письменно уведомляется органом местного самоуправления.

Основаниями для отказа в признании молодой семьи участницей подпрограммы являются:

а) несоответствие молодой семьи установленным Правилами требованиям, необходимым для предоставления субсидий:

- возраст супругов (или одного из них), либо 1 родителя (в неполной семье) на день принятия органом исполнительной власти субъекта РФ решения о включении молодой семьи - участницы подпрограммы в список претендентов на получение субсидии в планируемом году превышает 35 лет;

- непризнание семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий (т.е. если молодая семья не была поставлена на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, а также если молодая семья не была признана органами местного самоуправления по месту ее постоянного жительства нуждающейся в улучшении жилищных условий после 1 марта 2005 года по тем же основаниям, которые установлены ст. 51 ЖК РФ для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- отсутствие у семьи доходов либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии;

- б) непредставление или представление не в полном объеме указанных документов;

- в) недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

- г) ранее реализованное право на улучшение жилищных условий с использованием субсидии или иной формы государственной поддержки за счет средств федерального бюджета. Таким образом, каждая молодая семья может реализовать право на получение субсидии на предоставление жилого помещения один раз. При этом законодательство ничего не говорит о тех случаях, когда в молодой семье происходят изменения в составе. Например, мужчина после получения субсидии разводится и женится на другой женщине, при этом вновь созданная им семья также отвечает критериям предоставления субсидии на приобретение жилья. Будет ли иметь право вновь созданная молодая семья стать участницей подпрограммы и получить субсидию? Думается, что да, т.к. участницей подпрограммы является именно молодая семья как единица, что называется, "ячейка общества", а не отдельно взятый гражданин. В этой связи если вновь образованная молодая семья будет отвечать всем предусмотренным Правилами требованиям, необходимым для получения субсидий, то она вполне может стать участницей подпрограммы и пользоваться рассматриваемым видом государственной поддержки.

В соответствии с Правилами повторное обращение с заявлением об участии в подпрограмме допускается после устранения оснований для отказа. При этом стоит учитывать, что не все основания для отказа (например, возраст членов молодой семьи) могут быть устранены.

Орган местного самоуправления в течение 10 рабочих дней после поступления бюджетных средств, предназначенных для предоставления субсидий, производит оформление свидетельств и выдачу их молодым семьям - претендентам на получение субсидий. Оформление свидетельств и выдачу их молодым семьям производятся в порядке очередности, определенной списком молодых семей - претендентов на получение субсидий. В свою очередь, список молодых семей - претендентов на получение субсидий утверждается органом исполнительной власти субъекта РФ. Напомним, что в соответствии с п. 26 Правил орган исполнительной власти субъекта РФ утверждает списки молодых семей - претендентов на получение субсидий в планируемом году на основании сводного списка и с учетом предварительных контрольных цифр и размера средств, предусматриваемых в бюджете субъекта РФ и (или) местных бюджетах на соответствующий год на софинансирование мероприятий подпрограммы, а при наличии средств, предоставляемых организациями, участвующими в реализации подпрограммы, за исключением организаций, предоставляющих такие жилищные кредиты и займы, с учетом указанных средств.

В случае высвобождения по каким-либо основаниям средств, выделенных на софинансирование мероприятий подпрограммы и предназначенных для предоставления субсидий молодым семьям - претендентам на получение субсидий, свидетельства на высвободившуюся сумму средств подлежат выдаче молодым семьям - участникам подпрограммы в порядке, утвержденном органом исполнительной власти субъекта РФ.

При получении свидетельства молодая семья информируется о порядке и условиях получения и использования субсидии, предоставляемой по этому свидетельству.

При возникновении у молодой семьи - участницы подпрограммы обстоятельств, потребовавших замены выданного свидетельства, молодая семья представляет в орган, выдавший свидетельство, заявление о его замене с указанием обстоятельств, потребовавших такой замены, и приложением документов, подтверждающих эти обстоятельства. К обстоятельствам, потребовавшим замены выданного свидетельства, относятся утрата (хищение) или порча свидетельства, а также уважительные причины, не позволившие молодой семье представить свидетельство в банк в установленный срок. В течение 30 дней с даты получения заявления орган, выдававший свидетельство, выдает новое свидетельство, в котором указывается размер субсидии, предусмотренный в замененном свидетельстве.

Органы местного самоуправления, осуществляющие выдачу свидетельств, информируют молодые семьи, принимающие решение об участии в подпрограмме, об условиях ее реализации, а указанные молодые семьи дают письменное согласие на участие в ней на этих условиях.

Субсидия предоставляется владельцу свидетельства в безналичной форме путем зачисления соответствующих средств на его банковский счет, открытый в банке, отобранном для обслуживания средств, предоставляемых в качестве субсидий, выделяемых молодым семьям - участникам подпрограммы.

В соответствии со ст. 845 ГК РФ по договору банковского счета банк обязуется принимать и зачислять поступающие на счет, открытый клиенту (владельцу счета), денежные средства, выполнять распоряжения клиента о перечислении и выдаче соответствующих сумм со счета и проведении других операций по счету. Банк может использовать имеющиеся на счете денежные средства, гарантируя право клиента беспрепятственно распоряжаться этими средствами. Банк не вправе определять и контролировать направления использования денежных средств клиента и устанавливать другие не предусмотренные законом или договором банковского счета ограничения его права распоряжаться денежными средствами по своему усмотрению.

При заключении договора банковского счета клиенту или указанному им лицу открывается счет в банке на условиях, согласованных сторонами.

Банк обязан заключить договор банковского счета с клиентом, обратившимся с предложением открыть счет на объявленных банком для открытия счетов данного вида условиях, соответствующих требованиям, предусмотренным законом и установленными в соответствии с ним банковскими правилами. Таким образом, договор банковского счета является публичным договором, а это значит, что молодая семья в случае, когда ей неправомерно отказали в открытии расчетного счета, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор. Банк не вправе отказать в открытии счета, совершение соответствующих операций по которому предусмотрено законом, учредительными документами банка и выданным ему разрешением (лицензией), за исключением случаев, когда такой отказ вызван отсутствием у банка возможности принять на банковское обслуживание либо допускается законом или иными правовыми актами.

Приказом Росстроя от 19 апреля 2006 г. N 102 "Об условиях отбора банков субъектами РФ для участия в реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы" утверждены условия участия банков в обслуживании средств субсидий, выделяемых молодым семьям на приобретение жилья или оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа в рамках подпрограммы. Отбор банков осуществляется исходя из следующих критериев:

- наличие банковской лицензии, разрешающей привлечение и размещение денежных средств физических и юридических лиц во вклады;
- наличие опыта реализации в течение более одного года программ жилищного кредитования населения;
- отсутствие задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджеты всех уровней бюджетной системы РФ по состоянию на последнюю отчетную дату;
- выполнение обязательных нормативов деятельности, установленных законодательством РФ, в частности установленных Инструкцией Центрального банка РФ от 16 января 2004 г. N 110-И "Об обязательных нормативах банков";
- наличие филиалов (дополнительных офисов) в субъекте РФ, проводящем отбор банков;
- отсутствие убытков за последний отчетный год;
- участие в системе страхования вкладов физических лиц в банках РФ.

При несоответствии хотя бы одному из перечисленных критериев банк не может быть отобран для обслуживания средств субсидий, выделяемых молодым семьям на приобретение жилья или оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа в рамках подпрограммы.

Кроме того, в целях ограничения банков, обслуживающих средства субсидий, выделяемых молодым семьям на приобретение жилья или оплату первоначального взноса при получении

ипотечного жилищного кредита или займа, прошедших отбор по основным критериям, могут дополнительно применяться следующие оценочные критерии:

- развитость филиальной сети на территории субъектов РФ, участвующих в реализации подпрограммы;

- доступность условий предоставления ипотечных жилищных кредитов для населения субъекта РФ, участвующего в реализации подпрограммы.

Владелец свидетельства в течение 2 месяцев с даты его выдачи сдает свидетельство в банк. Свидетельство, представленное в банк по истечении 2-месячного срока с даты его выдачи, банком не принимается. По истечении этого срока владелец свидетельства вправе обратиться в общем порядке в орган местного самоуправления, выдавший свидетельство, с заявлением о замене свидетельства. Кроме такого заявления, владелец свидетельства должен будет повторно представить в орган местного самоуправления следующие документы:

- а) документы, удостоверяющие личность каждого члена семьи;

- б) свидетельство о браке (на неполную семью не распространяется);

- в) документ, подтверждающий признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий, или свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное (построенное) с использованием средств ипотечного жилищного кредита (займа), и документы, подтверждающие признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий на момент заключения соответствующего кредитного договора (договора займа), но не ранее 1 января 2006 года;

- г) документы, подтверждающие признание молодой семьи имеющей достаточные доходы либо иные денежные средства для оплаты расчетной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой субсидии, а при получении молодой семьей ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома - кредитный договор (договор займа) и справку кредитора (заимодавца) о сумме остатка основного долга и сумме задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом);

- д) выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета.

То есть в случае просрочки сдачи свидетельства в банк процедура оформления субсидий начинается заново.

При представлении свидетельства банк проверяет соответствие данных, указанных в свидетельстве, данным, содержащимся в документе, удостоверяющем личность владельца свидетельства, а также своевременность представления свидетельства в банк. В случае выявления несоответствия данных, указанных в свидетельстве, данным, содержащимся в представленных документах, банк отказывает в заключении договора банковского счета и возвращает свидетельство его владельцу, а в остальных случаях заключает с владельцем свидетельства договор банковского счета и открывает на его имя банковский счет для учета средств, предоставленных в качестве субсидии.

В договоре банковского счета оговариваются основные условия обслуживания банковского счета, порядок взаимоотношения банка и владельца свидетельства, на чье имя открыт банковский счет, а также порядок перевода средств с банковского счета. В договоре банковского счета может быть указано лицо, которому доверяется распоряжаться указанным счетом, а также условия перечисления поступивших на банковский счет распорядителя счета средств.

Договор банковского счета заключается на срок, оставшийся до истечения срока действия свидетельства, и может быть расторгнут в течение срока действия договора по письменному заявлению распорядителя счета. В случае досрочного расторжения договора банковского счета (если на указанный счет не были зачислены средства, предоставляемые в качестве субсидии) банк выдает распорядителю счета справку о расторжении договора банковского счета без перечисления средств субсидии. Свидетельство, сданное в банк, после заключения договора банковского счета его владельцу не возвращается.

Банк обязан представлять ежемесячно, до 10-го числа, в орган местного самоуправления информацию по состоянию на 1-е число о фактах заключения договоров банковского счета с владельцами свидетельств, об отказе в заключении договоров, об их расторжении без зачисления средств, предоставляемых в качестве субсидии, и о перечислении средств с банковского счета в счет оплаты приобретаемого жилого помещения (создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства).

Подлежат ли налогообложению налогом на доходы физических лиц субсидии, выплачиваемые молодым семьям на приобретение (строительство) жилья, выплачиваемые в рамках целевых программ? Ответ на этот вопрос зависит от того, когда такая субсидия была предоставлена молодой семье. До 2008 года существовала следующая официальная позиция по этому вопросу. В соответствии со ст. 210 НК РФ при определении налоговой базы учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, а также доходы в виде материальной выгоды. Пунктом 3 ст. 217 НК РФ установлен исчерпывающий

перечень компенсационных выплат, освобождаемых от обложения налогом на доходы физических лиц. В частности, в соответствии с абз. 3 данного пункта от обложения налогом на доходы физических лиц освобождены все виды установленных действующим законодательством РФ, законодательными актами субъектов РФ, решениями представительных органов местного самоуправления компенсационных выплат (в пределах норм, установленных в соответствии с законодательством РФ), связанных с бесплатным предоставлением жилых помещений и коммунальных услуг, топлива или соответствующего денежного возмещения.

ЖК РФ предусматривает два вида субсидий, которые могут предоставляться гражданам. Статьей 2 ЖК РФ определено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления используют бюджетные средства для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предусмотрены ст. 159 ЖК РФ. При этом в соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за пользование жилым помещением (плату за наем). Одновременно ст. 160 ЖК РФ установлена выплата компенсаций расходов отдельным категориям граждан на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов, которая учитывается при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в соответствии со ст. 159 ЖК РФ.

Таким образом, считалось, что понятию компенсации, связанной с бесплатным предоставлением жилых помещений и коммунальных услуг, топлива, предусмотренной п. 3 ст. 217 НК РФ, отвечают субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, установленные ст. 159 ЖК РФ. Таким образом, в соответствии с указанным Постановлением Правительства РФ гражданам предоставляются субсидии на строительство или приобретение жилья, а не компенсации, связанные с бесплатным предоставлением жилых помещений по договору социального найма, подразумевающие возмещение расходов на оплату найма жилья и коммунальных услуг за счет соответствующих бюджетов, предусмотренные п. 3 ст. 217 НК РФ.

Следовательно, делался вывод о том, что субсидии молодым семьям на часть стоимости приобретенного или построенного жилья не входят в упомянутый перечень выплат, освобождаемых от налогообложения. Учитывая изложенное, денежные средства в виде субсидий, полученные налогоплательщиками, подлежат обложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке <1>. Повторимся, что такой порядок действовал до 2008 года.

-----  
<1> Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России от 16 апреля 2007 г. N 03-04-06-01/120.

Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 216-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие законодательные акты РФ" ст. 217 НК РФ дополнена п. 36, предусматривающим освобождение от налогообложения сумм субсидий на приобретение и (или) строительство жилого помещения, предоставленных за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов. Указанные изменения вступают в силу с 1 января 2008 года. Следовательно, данное положение не распространяется на правоотношения, возникшие в 2006 - 2007 годах.

Вместе с тем необходимо отметить, что до 2008 года и в настоящее время при исчислении суммы налога на доходы физических лиц налогоплательщик может получить имущественный налоговый вычет в сумме, израсходованной им на новое строительство либо приобретение, в том числе за счет жилищной субсидии, на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов, но не более 1000000 рублей, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций и израсходованных на приобретение жилья, в порядке, установленном подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ.

Итак, с 1 января 2008 года субсидии, предоставляемые молодым семьям на приобретение жилья, подоходным налогом облагаться не будут. Однако отмена налогообложения субсидий, предоставляемых молодым семьям на приобретение жилья, не устранила проблемы в данной сфере. Так, складывается ситуация, когда молодые семьи в рамках федеральной жилищной программы при прочих равных условиях получают разные суммы субсидий - те, кто получил до 1 января 2008 года, получают суммы субсидий меньше на сумму НДФЛ, чем те, кто получил их после 1 января 2008 года. Возникает определенное противоречие п. 13 Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья, согласно которому размер субсидии рассчитывается на дату выдачи свидетельства, указывается в свидетельстве и остается неизменным в течение всего срока его действия.

Несмотря на то что до 2008 года была официальная позиция о том, что данный вид субсидий подлежал налогообложению, молодая семья может попытаться оспорить эту практику в суде, приведя следующие аргументы. Статьей 210 НК РФ установлен порядок определения налоговой

базы по НДФЛ, в частности, в п. 1 этой статьи говорится, что при определении налоговой базы учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со ст. 212 НК РФ.

Доходы, которые формируют налоговую базу, определены ст. 208 НК РФ, причем перечень этот закрытый. Анализ ст. 208 показал, что в состав доходов не включаются субсидии, получаемые физическим лицом из бюджетов различных уровней в рамках целевых федеральных программ. Подпунктом 10 п. 1 ст. 208 определено, что к доходам от источников в РФ относятся иные доходы, получаемые налогоплательщиком в результате осуществления им деятельности в РФ. Однако получение субсидии молодой семьей в рамках целевой жилищной программы не связано с осуществлением физическим лицом какой-либо деятельности, следовательно, подп. 10 в этом случае не может быть применен.

Тем самым не исключен вывод о том, что субсидии, выплачиваемые молодым семьям на приобретение (строительство) жилья в рамках целевой жилищной программы, не должны облагаться налогом на доходы физических лиц.

### **Глава 5. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ОПЛАТА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА) МОЛОДОЙ СЕМЬЕЙ - УЧАСТНИЦЕЙ ПОДПРОГРАММЫ**

Как представляется автору, отдельного внимания заслуживает вопрос о том, каким образом происходит приобретение и оплата жилого помещения (создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства) молодой семьей - участницей подпрограммы. В соответствии с Правилами молодая семья - владелец свидетельства в течение срока его действия представляет для оплаты в банк договор, который является основанием для государственной регистрации права на приобретаемое жилое помещение, и правоустанавливающие документы на жилое помещение, приобретаемое посредством реализации такого договора. Банк осуществляет проверку представленных документов и при соблюдении установленных условий принимает договор к оплате. Перечисление средств с банковского счета лицу, участвующему в договоре, осуществляется в безналичной форме в течение 10 рабочих дней со дня принятия банком договора к оплате.

Приобретение жилья молодой семьей с использованием средств субсидий может осуществляться по различным сделкам (при этом не только тем, которые предусмотрены именно Правилами). Субсидия может быть использована распорядителем счета (молодой семьей):

- на приобретение жилья (которое может осуществляться по различным основаниям);
- на строительство индивидуального жилого дома;
- на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома;
- на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома.

Уже указывалось, что Правила запрещают использование субсидий на уплату иных процентов, штрафов, комиссий и пеней за просрочку исполнения обязательств по предоставленным ипотечным кредитам или займам, а также кредитам и займам, направленным на приобретение жилья, не обремененного ипотекой.

Распорядитель счета (молодая семья) имеет право использовать субсидию для приобретения у любых физических и (или) юридических лиц одного (нескольких) жилого помещения (жилых помещений) или создания объекта индивидуального жилищного строительства, отвечающих установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенных применительно к условиям населенного пункта <1>, выбранного для постоянного проживания, в котором приобретается (строится) жилое помещение. Единственное условие при приобретении жилья состоит в том, что приобретаемое жилое помещение (создаваемый объект индивидуального жилищного строительства) должно находиться на территории субъекта Российской Федерации, орган исполнительной власти которого включил молодую семью - участницу подпрограммы в список претендентов на получение субсидии, т.е. жилое помещение, приобретенное или построенное молодой семьей, должно находиться на территории субъекта РФ, из средств бюджета которого перечисляются субсидии.

---

<1> О понятии жилого помещения см. гл. 1 настоящей работы.

Как видим, помимо субсидий, молодые семьи - участники подпрограммы могут привлекать в целях приобретения жилого помещения (создания объекта индивидуального жилищного строительства) собственные средства, а также средства ипотечных жилищных кредитов или займов, предоставляемых любыми организациями и (или) физическими лицами. Существуют

особенности использования субсидии на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на строительство индивидуального жилья. Условием перечисления средств, предоставляемых в качестве субсидии, на банковский счет в банке является заключение молодой семьей кредитного договора с банком на кредитование строительства индивидуального жилья. Банк открывает кредитную линию и поэтапно кредитует строительство индивидуального жилья.

Для оплаты приобретаемого жилого помещения распорядитель счета представляет в банк:

- договор банковского счета;
- договор купли-продажи жилого помещения;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности на приобретаемое жилое помещение;

- документы, подтверждающие наличие достаточных средств для оплаты приобретаемого жилого помещения в части, превышающей размер предоставляемой субсидии.

В договоре купли-продажи указываются реквизиты:

- свидетельства (серия, номер, дата выдачи, орган, выдавший свидетельство);
- банковского счета (банковских счетов), с которого будут осуществляться операции по оплате жилого помещения, приобретаемого на основании этого договора.

В договоре купли-продажи также определяется порядок уплаты суммы, превышающей размер предоставляемой субсидии.

Думается, что перечисленные сведения являются существенными условиями заключаемого договора купли-продажи жилого помещения. Согласно ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Помимо перечисленного, существенными являются условия о предмете договора (самом жилом помещении, при этом желательно как можно подробнее его описать, указав адрес нахождения, является ли оно частью здания либо отдельно стоящим объектом, площадь, этаж, количество комнат, а также указать состояние инженерных и коммунальных систем), условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

После заключения договора купли-продажи жилья или кредитного договора с банком на кредитование строительства индивидуального жилья молодые семьи снимаются с учета в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

При использовании субсидии молодой семьей на оплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, а также на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома распорядитель счета представляет в банк:

- кредитный договор (договор займа);
- договор банковского счета;
- договор купли-продажи жилого помещения;
- договор строительного подряда либо иные документы, подтверждающие расходы по строительству индивидуального жилого дома.

В случае использования субсидии на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома в банк также представляется свидетельство о государственной регистрации права собственности на приобретенное жилое помещение, а также справка кредитора (заимодавца) о сумме остатка основного долга и сумме задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом).

При использовании субсидии на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома размер субсидии, предоставляемой на погашение основной суммы долга и уплату процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, ограничивается суммой остатка основного долга и остатка задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом или займом.

При незавершенном строительстве индивидуального жилого дома представляются документы на строительство. Это могут быть договор строительного подряда с утвержденной сметой на строительство, договоры купли-продажи строительных материалов, договоры аренды или купли-продажи земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства и другие документы.

Субсидия может быть использована распорядителем счета, который является членом жилищного накопительного кооператива и для которого кооперативом приобретено жилое помещение, в качестве последнего платежа в счет оплаты паевого взноса в полном размере,

после чего данное жилое помещение переходит в собственность члена кооператива. Указанный распорядитель счета должен представить в банк:

- справку о внесенной сумме паевого взноса за жилое помещение и об оставшейся сумме паевого взноса, необходимой для приобретения им права собственности на жилое помещение, переданное кооперативом в его пользование;
- копию устава кооператива;
- выписку из реестра членов кооператива, подтверждающую его членство в кооперативе;
- копию документа, подтверждающего право собственности кооператива на жилое помещение, которое будет передано молодой семье - участнице подпрограммы;
- копию решения о передаче жилого помещения в пользование члена кооператива.

В случае если владелец свидетельства по какой-либо причине не смог решить свою жилищную проблему (приобрести жилое помещение в собственность, заключить договор кредитования индивидуального жилищного строительства) в установленный подпрограммой срок действия свидетельства и не воспользовался правом на получение выделенной ему субсидии, он сдает свидетельство в орган местного самоуправления, выдавший свидетельство, и сохраняет право на улучшение жилищных условий, в том числе на дальнейшее участие в подпрограмме на условиях, определяемых в соответствии с Правилами.

По планам Правительства РФ по мере осуществления страховыми организациями деятельности по страхованию ипотечных жилищных кредитов (страхованию ответственности заемщика за невозврат кредита, обеспеченного ипотекой жилого дома или квартиры) дополнительно будет рассмотрена возможность оказания молодым семьям за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов поддержки в оплате страховых взносов по данному виду добровольного страхования, что также позволит снизить размер первоначального взноса при получении молодыми семьями ипотечных жилищных кредитов до 5 - 10 процентов стоимости жилья.

Оплата приобретенного молодой семьей с использованием средств субсидий жилого помещения производится посредством банка. Банк в течение 5 рабочих дней с даты получения от молодой семьи документов для оплаты приобретаемого жилого помещения с помощью субсидий осуществляет проверку содержащихся в них сведений. В случае вынесения банком решения об отказе в принятии договора купли-продажи жилого помещения, документов на строительство, справки об оставшейся сумме паевого взноса, справки об остатке суммы основного долга и остатке задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом) либо об отказе от оплаты расходов на основании этих документов или уплаты оставшейся части паевого взноса распорядителю счета вручается в течение 5 рабочих дней с даты получения указанных документов соответствующее уведомление. Такое уведомление вручается заявителю в письменной форме с указанием причин отказа. При этом документы, принятые банком для проверки, возвращаются обратно заявителю - молодой семье.

Банк в течение 1 рабочего дня после вынесения решения о принятии договора купли-продажи жилого помещения, документов на строительство, справки об оставшейся части паевого взноса, справки об остатке суммы основного долга и остатке задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом) направляет в орган местного самоуправления заявку на перечисление бюджетных средств в счет оплаты расходов на основе указанных документов или уплаты оставшейся части паевого взноса.

Оригиналы договора купли-продажи жилого помещения, документов на строительство, справки об оставшейся части паевого взноса, справки об остатке суммы основного долга и остатке задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом) хранятся в банке до перечисления средств лицу, указанному в них, или до отказа от такого перечисления и затем возвращаются распорядителю счета.

Орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней с даты получения от банка заявки на перечисление бюджетных средств на банковский счет проверяет ее на соответствие данным о выданных свидетельствах и при их соответствии перечисляет средства, предоставляемые в качестве субсидии, банку. При несоответствии данных перечисление указанных средств не производится, о чем орган местного самоуправления в указанный срок письменно уведомляет банк.

По соглашению сторон договор банковского счета может быть продлен, если:

а) до истечения срока действия договора банковского счета банк принял договор купли-продажи жилого помещения, документы на строительство, справку об оставшейся части паевого взноса, справку об остатке суммы основного долга и остатке задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом), но оплата не произведена;

б) в банк до истечения срока действия договора банковского счета представлена расписка органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении им документов для государственной регистрации прав с указанием срока оформления государственной регистрации. Документ, являющийся основанием для

государственной регистрации права на приобретаемое жилое помещение, и правоустанавливающие документы на жилое помещение представляются в банк не позднее 2 рабочих дней после окончания срока, предусмотренного в расписке указанного органа. В этом случае банк в течение 5 рабочих дней с даты получения документов осуществляет проверку содержащихся в них сведений. Затем в течение 1 рабочего дня после вынесения решения о принятии договора купли-продажи жилого помещения, документов на строительство, справки об оставшейся части паевого взноса, справки об остатке суммы основного долга и остатке задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом (займом) банк направляет в орган местного самоуправления заявку на перечисление бюджетных средств в счет оплаты расходов на основе указанных документов или уплаты оставшейся части паевого взноса.

Приобретаемое жилое помещение (создаваемый объект индивидуального жилищного строительства) оформляется в общую собственность всех членов молодой семьи, указанных в свидетельстве.

Субсидия считается предоставленной участнику подпрограммы с даты исполнения банком распоряжения распорядителя счета о перечислении банком зачисленных на его банковский счет средств в счет оплаты приобретаемого жилого помещения, в том числе путем оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, погашения основной суммы долга и уплаты процентов по ипотечным жилищным кредитам или займам на приобретение жилья или строительство индивидуального жилого дома, работ (товаров, услуг) по созданию объекта индивидуального жилищного строительства либо уплаты оставшейся части паевого взноса члена жилищного накопительного кооператива. Перечисление указанных средств является основанием для исключения органом местного самоуправления молодой семьи - участницы подпрограммы из списков участников подпрограммы.

Улучшение жилищных условий молодых семей - участников подпрограммы в последующем осуществляется на общих основаниях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Свидетельства, находящиеся в банке, погашаются банком в устанавливаемом им порядке. Погашенные свидетельства подлежат хранению в течение 3 лет. Свидетельства, не предъявленные в банк в порядке и сроки, установленные Правилами, считаются недействительными.

## **Глава 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ, ЖИВУЩИХ И РАБОТАЮЩИХ НА СЕЛЕ**

Выше перечислялись общие основания получения молодой семьей субсидий на приобретения жилья. Стоит заметить, что для отдельных категорий молодых семей законодательство предусматривает повышенные гарантии и возможность участия в других программах по улучшению жилищных условий.

К такой категории, во-первых, относятся молодые семьи, проживающие на селе. Правовую основу здесь составляет Постановление Правительства РФ от 28 апреля 2006 г. N 250 "О порядке предоставления за счет средств федерального бюджета субсидий бюджетам субъектов РФ на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности".

Основной целью мероприятий по обеспечению доступным жильем молодых семей на селе является:

- формирование эффективного кадрового потенциала агропромышленного комплекса, необходимого для выполнения задач агропродовольственной политики;
- повышение его образовательного и профессионального уровней;
- создание условий для преодоления кадрового дефицита в социальной сфере села;
- развитие рынка труда в сельской местности.

По этой программе в качестве участия в софинансировании субъекты РФ и муниципальные образования вправе предоставить гражданину объекты незавершенного жилищного строительства, находящиеся в их собственности и свободные от обременений.

В соответствии с действующей Программой участниками мероприятий по обеспечению доступным жильем молодых семей на селе на добровольной основе может быть семья, в которой возраст одного из супругов не превышает 30 лет, один из супругов или супруги являются гражданами РФ, работают или изъявили желание работать по трудовому договору не менее 5 лет в организациях агропромышленного комплекса или в организациях социальной сферы села. Такая семья должна постоянно проживать или изъявить желание жить в сельской местности. При этом она не должна иметь жилья или должна нуждаться в улучшении жилищных условий в сельском поселении. К молодым семьям - участницам Программы улучшения жилищных условий на селе



может быть отнесена также неполная семья, которая состоит из одного молодого родителя, чей возраст не превышает 30 лет, и одного и более детей, при условии, что родитель работает или изъявил желание работать по трудовому договору не менее 5 лет в организациях агропромышленного комплекса или в организациях социальной сферы села. При этом такая (неполная) семья также должна постоянно проживать или изъявить желание жить в сельской местности, не имеет жилья или нуждается в улучшении жилищных условий в сельском поселении.

Под сельской местностью понимаются населенные пункты, на территории которых преобладает деятельность, связанная с производством и переработкой сельскохозяйственной продукции. Перечень таких населенных пунктов на территории субъекта РФ определяется органом исполнительной власти субъекта РФ.

Право на получение государственной поддержки за счет средств бюджетов различных уровней бюджетной системы РФ имеют граждане, отвечающие в совокупности следующим условиям:

а) постоянно проживающие в сельской местности;

б) документально подтвердившие наличие собственных (в том числе заемных) средств в размере не менее 30 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья;

в) нуждающиеся в улучшении жилищных условий. В данном случае действует общий порядок признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с настоящими Правилами, признаются граждане, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, а также граждане, признанные органами местного самоуправления по месту их постоянного жительства нуждающимися в улучшении жилищных условий после 1 марта 2005 года по тем же основаниям, которые установлены ст. 51 ЖК РФ для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Преимущественное право на получение государственной поддержки имеют граждане, работающие по трудовым договорам в сельской местности в пределах муниципального образования, в котором они выбрали постоянное место жительства. К членам семьи гражданина относятся постоянно проживающие совместно с ним его супруг (супруга), а также дети и родители гражданина. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи гражданина, если они вселены им в жилое помещение по месту его жительства в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи этого гражданина в судебном порядке.

Гражданин, которому предоставляется государственная поддержка, может ее использовать:

а) на приобретение готового жилого помещения в сельской местности в пределах муниципального района, в котором он постоянно проживает;

б) на создание объекта индивидуального жилищного строительства в сельской местности в пределах муниципального образования, которое он избрал для постоянного проживания, в том числе на завершение ранее начатого строительства жилого дома;

в) на приобретение жилого помещения путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в пределах сельского поселения (сельского населенного пункта), которое он избрал для постоянного проживания.

Право граждан на получение государственной поддержки для строительства (приобретения) жилья удостоверяется именным документом - свидетельством, которое не является ценной бумагой. Срок действия свидетельства не может превышать один год с даты его выдачи, указанной в свидетельстве. Выдача свидетельства получателю государственной поддержки осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. Определение размера государственной поддержки производится органом исполнительной власти на дату выдачи свидетельства.

Субсидии на обеспечение жильем молодых семей и молодых специалистов выделяются бюджетам субъектов РФ в размере не более 30 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья. Расчетная стоимость строительства (приобретения) жилья, используемая для расчета размера субсидии, определяется исходя из размера общей площади жилого помещения, установленного для семей разной численности:

- 33 кв. м - для одиноко проживающих граждан;

- 42 кв. м - на семью из 2 человек;

- по 18 кв. м на каждого члена семьи при численности семьи, составляющей 3 и более человек и средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья на территории субъекта РФ, утвержденной органом исполнительной власти субъекта РФ, но не превышающей средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъекту РФ на первый квартал года, в котором выдается свидетельство, определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Субсидии выделяются субъектам РФ, имеющим необходимую нормативно-правовую базу в жилищной сфере и участвующим в долевом финансировании мероприятий по обеспечению

жильем молодых семей и молодых специалистов, проживающих и работающих на селе, на условиях, предусмотренных установленным порядком. Общая потребность субъектов РФ в жилье для молодых семей и молодых специалистов, проживающих и работающих на селе, определяется как сумма потребности в общей площади жилья для указанных категорий населения, занятых в организациях агропромышленного комплекса и социальной сферы на селе.

Получатель государственной поддержки (молодая семья, проживающая или изъявившая желание жить на селе) вправе осуществить строительство (приобретение) жилья сверх установленного размера общей площади жилого помещения при условии оплаты им за счет собственных (в том числе заемных) средств стоимости строительства (приобретения) части жилья, превышающей указанный размер.

Приобретенное или построенное получателями государственной поддержки жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания граждан, при этом общая площадь жилого помещения в расчете на одного члена семьи не должна быть меньше размера, равного учетной норме площади жилого помещения, установленной органом местного самоуправления. Жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи, указанных в свидетельстве.

Граждане, изъявившие желание улучшить жилищные условия с использованием государственной поддержки, представляют в органы местного самоуправления по месту постоянного жительства заявление с приложением следующих документов:

- а) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;
- б) копии документов, подтверждающих родственные отношения между лицами, указанными в заявлении в качестве членов семьи;
- в) копия документа, подтверждающего наличие у заявителя собственных (в том числе заемных) средств в размере не менее 30 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья;
- г) выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета;
- д) документ, подтверждающий признание гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий;
- е) копия трудовой книжки (для работающих).

Копии представляемых документов должны быть заверены в установленном порядке, т.е. нотариально или органом, их выдавшим.

Органы местного самоуправления проверяют правильность оформления данных документов и достоверность содержащихся в них сведений, формируют списки граждан, изъявивших желание участвовать в мероприятиях по улучшению жилищных условий на территории муниципального района, и направляют их с приложением сведений о привлечении средств местных бюджетов для этих целей в органы исполнительной власти субъекта РФ. При выявлении заведомо недостоверной информации, содержащейся в указанных документах, органы местного самоуправления возвращают их заявителю с указанием причин возврата. Органы исполнительной власти субъекта РФ на основании списков и документов принимают решение о признании заявителей получателями государственной поддержки, формируют сводные списки и утверждают их. Порядок формирования и утверждения списков получателей государственной поддержки в планируемом году и порядок выдачи свидетельств устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ.

При этом утверждение таких списков происходит с расчетом на то, что Министерство сельского хозяйства РФ до 1 сентября года, предшествующего планируемому, направляет сведения о предварительных размерах субсидий в органы исполнительной власти субъектов РФ. Таким образом, численность молодых семей - участников мероприятий по улучшению жилищных условий на селе должна соответствовать размеру финансового обеспечения данных мероприятий. О принятом решении органы исполнительной власти уведомляют получателей государственной поддержки (молодые семьи), включенных в указанные списки. Далее органы исполнительной власти субъектов РФ до 1 ноября года, предшествующего планируемому, представляют в Министерство сельского хозяйства РФ заявку на будущее выделение субсидий молодым семьям, проживающим на селе. Министерство сельского хозяйства РФ после вступления в силу федерального закона о федеральном бюджете на соответствующий год осуществляет распределение по субъектам РФ субсидий с учетом следующих критериев:

- а) численность сельского населения и уровень обеспеченности его жильем;
- б) наличие и удельный вес ветхого и аварийного жилищных фондов сельских поселений;
- в) дефицит трудовых кадров в сельских поселениях;
- г) средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья в субъектах РФ, определенная уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
- д) размер средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов, выделенных на цели улучшения жилищных условий граждан.

Распределение субсидий молодым семьям, проживающим на селе, согласовывается с Министерством экономического развития и торговли РФ и доводится Министерством сельского хозяйства РФ до сведения органов исполнительной власти субъектов РФ. Предоставление субсидий бюджетам субъектов РФ осуществляется на основании заключенных Министерством сельского хозяйства РФ и органами исполнительной власти субъектов РФ договоров (соглашений) о порядке и условиях предоставления субсидий, а само перечисление субсидий в бюджеты субъектов РФ осуществляется Министерством сельского хозяйства РФ в соответствии со сводной бюджетной росписью федерального бюджета в пределах утвержденных лимитов бюджетных обязательств, пропорционально размерам средств, перечисленных в счет оплаты строительства (приобретения) жилья для граждан соответственно из бюджетов субъектов РФ и (или) местных бюджетов, а также освоенных гражданами собственных (в том числе заемных) средств.

Органы исполнительной власти субъектов РФ вправе в установленном порядке перечислять поступившие в бюджеты субъектов РФ субсидии в бюджеты соответствующих муниципальных образований. В этом случае органы местного самоуправления самостоятельно будут заключать с кредитными организациями соглашения на перечисление средств государственной поддержки на банковские счета получателей государственной поддержки.

Министерство сельского хозяйства РФ по итогам 9 месяцев текущего года вправе перераспределять субсидии, оставшиеся в результате невыполнения или неполного выполнения субъектами РФ своих обязательств по финансированию мероприятий, предусмотренных приложением N 1 к программе, согласовав такое перераспределение с Министерством экономического развития и торговли РФ.

Органы исполнительной власти субъекта РФ на основании заключенных с органами местного самоуправления соглашений вправе передавать органам местного самоуправления выполнение следующих функций по реализации мероприятий, направленных на улучшение жилищных условий молодых семей, проживающих на селе:

а) вручение получателям государственной поддержки свидетельств, оформленных в установленном порядке органами исполнительной власти;

б) разъяснение, в том числе с использованием средств массовой информации, среди населения условий и порядка получения и использования государственной поддержки;

в) в случае перечисления субсидий в бюджет соответствующего муниципального образования заключение с кредитными организациями соглашения и представление в территориальный орган Федерального казначейства платежных поручений на перечисление средств государственной поддержки на банковские счета получателей государственной поддержки;

г) проверка договоров до представления их в кредитную организацию на соответствие сведений, указанных в них, сведениям, содержащимся в свидетельствах, в случае перечисления субсидий в бюджет соответствующего муниципального образования;

д) ведение реестров выданных и оплаченных свидетельств по установленным формам.

По общему правилу (если данная функция не передана органам местного самоуправления) в целях выдачи субсидий молодым семьям, проживающим на селе, орган исполнительной власти субъекта РФ заключает с кредитными организациями соглашения о порядке обслуживания средств государственной поддержки, в которых предусматриваются основания заключения договора банковского счета с получателем государственной поддержки, условия зачисления средств государственной поддержки на банковский счет и их списания, а также ежеквартальное представление информации о количестве открытых и закрытых банковских счетов по обслуживанию средств государственной поддержки. Далее орган исполнительной власти субъекта РФ в пятидневный срок с даты получения выписки территориального органа Федерального казначейства о поступлении на лицевой счет органа исполнительной власти субсидии информирует (в письменной форме) получателя государственной поддержки о явке для получения свидетельства. Орган исполнительной власти в срок, указанный в соглашении о порядке обслуживания средств государственной поддержки, представляет в территориальный орган Федерального казначейства платежные поручения на перечисление указанных средств на банковские счета получателей государственной поддержки.

Получатель государственной поддержки (молодая семья, проживающая на селе) в течение срока действия свидетельства представляет его в кредитную организацию для заключения договора банковского счета и открытия банковского счета, предназначенного для зачисления средств государственной поддержки. Указанные договоры до представления их в кредитную организацию проходят проверку в органе исполнительной власти на соответствие сведений, указанных в них, сведениям, содержащимся в свидетельствах.

Перечисление средств государственной поддержки с банковских счетов получателей государственной поддержки производится кредитной организацией:

а) продавцу, указанному в договоре купли-продажи, на основании которого осуществлена государственная регистрация права собственности на приобретаемое жилое помещение;

б) исполнителю (подрядчику), указанному в договоре подряда на строительство жилого дома для получателя государственной поддержки;

в) застройщику, указанному в договоре долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, в котором получатель государственной поддержки является участником долевого строительства;

г) продавцу, указанному в договоре купли-продажи материалов, оборудования для строительства жилого дома собственными силами, осуществляемого получателем государственной поддержки.

После перечисления средств государственной поддержки с банковского счета получателя государственной поддержки молодым семьям, проживающим на селе, кредитная организация направляет в орган исполнительной власти, выдавший свидетельство, подлинник свидетельства с отметкой о произведенной оплате.

Помимо изложенного, для молодых семей, проживающих на селе, имеются и другие способы улучшения жилищных условий. Так, организации агропромышленного комплекса или социальной сферы в сельской местности по согласованию с органами местного самоуправления определяют потребность в работниках из числа молодых семей, изъявивших желание переехать на постоянное место жительства в сельскую местность, и заключают с ними трудовые договоры, в которых дата начала работы связывается с переездом на постоянное место жительства в сельскую местность. Работодатель с учетом заключенных трудовых договоров подает заявку в органы местного самоуправления о необходимом ему количестве работников из числа указанных лиц с указанием в ней возможности участия в софинансировании мероприятий по улучшению жилищных условий и размере такого участия. Органы местного самоуправления и работодатели разъясняют членам молодых семей условия и порядок обеспечения их жильем.

Молодые семьи, изъявившие желание улучшить жилищные условия, представляют в органы местного самоуправления заявление по установленной форме с приложением следующих документов:

а) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

б) копия документа об образовании либо справка из образовательного учреждения об обучении заявителя на последнем курсе этого образовательного учреждения;

в) копии свидетельства о браке (для лиц, состоящих в браке);

г) копии свидетельства о рождении или усыновлении ребенка (детей);

д) копия трудового договора с работодателем;

е) выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета (для лиц, постоянно проживающих в сельской местности) либо справка органа местного самоуправления об отсутствии у заявителя жилья для постоянного проживания в этой сельской местности;

ж) документы, подтверждающие признание заявителя нуждающимся в улучшении жилищных условий;

з) документ, подтверждающий участие работодателя в софинансировании строительства (приобретения) жилья для этого заявителя или невозможность такого участия.

Копии таких документов должны быть заверены в установленном порядке, т.е. нотариально или органом, их выдавшем.

Органы местного самоуправления проверяют правильность оформления указанных документов, а также достоверность содержащихся в них сведений, формируют списки молодых семей и направляют их с приложением сведений о размерах средств на обеспечение жильем молодых семей, выделяемых из местных бюджетов и предоставляемых работодателями, в органы исполнительной власти субъектов РФ. При выявлении заведомо недостоверной информации, содержащейся в указанных документах, органы местного самоуправления возвращают их заявителю с указанием причин возврата. После чего органы исполнительной власти субъекта РФ на основании переданных им списков и документов принимают решение о признании молодых семей участниками мероприятий по улучшению жилищных условий, утверждают и формируют сводные списки таких молодых семей.

Министерство сельского хозяйства РФ до 1 сентября года, предшествующего планируемому, распределяет средства, предусмотренные на соответствующий год для обеспечения жильем молодых семей, и направляет сведения о предварительных размерах субсидий в органы исполнительной власти субъекта РФ. Органы исполнительной власти субъекта РФ с учетом сведений о предварительных размерах субсидий формируют и утверждают списки молодых семей и молодых специалистов - участников мероприятий по улучшению жилищных условий в планируемом году. О принятом решении органы исполнительной власти уведомляют граждан, включенных в указанные списки. Органы исполнительной власти субъекта РФ до 1 ноября года, предшествующего планируемому, представляют в Министерство сельского хозяйства РФ соответствующую заявку.

Министерство сельского хозяйства РФ после вступления в силу федерального закона о федеральном бюджете на соответствующий год осуществляет распределение субсидий между субъектами РФ с учетом следующих критериев:

а) уровень обеспеченности трудовыми ресурсами организаций агропромышленного комплекса и социальной сферы в сельской местности;

б) число молодых семей и молодых специалистов, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

в) дифференциация средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъектам РФ, установленной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

г) доля вклада соответствующего субъекта РФ в общий объем сельскохозяйственного производства в стране.

Министерство сельского хозяйства РФ согласовывает распределение субсидий с Министерством экономического развития и торговли РФ и направляет эти сведения в органы исполнительной власти субъектов РФ. Предоставление субсидий осуществляется на основании заключенных Министерством сельского хозяйства РФ с органами исполнительной власти субъектов РФ договоров (соглашений) о порядке и условиях предоставления субсидий. Перечисление субсидий в бюджеты субъектов РФ осуществляется Министерством сельского хозяйства РФ в установленном порядке в соответствии со сводной бюджетной росписью федерального бюджета в пределах утвержденных лимитов бюджетных обязательств, пропорционально размерам средств, перечисленных соответственно из бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и (или) предоставленных работодателями в счет оплаты строительства (приобретения) жилья для молодых семей в прошедшем квартале. Субсидии, поступившие в бюджеты субъектов РФ, в установленном порядке перечисляются в доходы бюджетов соответствующих муниципальных образований для финансирования строительства (приобретения) жилья для молодых семей.

При реализации данных мероприятий Министерство сельского хозяйства РФ по итогам 9 месяцев текущего года также вправе перераспределять субсидии, оставшиеся в результате неисполнения либо неполного исполнения субъектами РФ своих обязательств по финансированию строительства (приобретения) жилья для молодых семей, согласовав такое перераспределение с Министерством экономического развития и торговли РФ.

Органы местного самоуправления или органы местного самоуправления совместно с работодателем с целью обеспечения молодых семей жильем заключают договоры купли-продажи жилого помещения, подряда на строительство жилого дома либо участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Участие органа местного самоуправления или работодателя в строительстве жилого дома может быть осуществлено путем предоставления жилых домов, строительство которых было начато ранее и которые принадлежат на праве собственности муниципальным образованиям или работодателю. В отношении жилого помещения, приобретенного (построенного) органами местного самоуправления или органами местного самоуправления совместно с работодателем, оформляется свидетельство о праве соответственно муниципальной или общей собственности. В случае если в отношении приобретенного (построенного) жилого помещения зарегистрировано право общей собственности муниципального образования и работодателя, в заключенном между ними соглашении о порядке владения, пользования и распоряжения жилым помещением должны быть оговорены целевое назначение использования этих помещений (т.е. для обеспечения жильем молодых семей, проживающих на селе или изъявивших желание там проживать) и полномочия собственников по заключению договора найма этого помещения с молодыми семьями, а также по изменению и расторжению этого договора. Такие жилые помещения относятся к жилищному фонду коммерческого использования и предоставляются молодым семьям в возмездное владение и пользование по договору найма жилого помещения в соответствии с Гражданским кодексом РФ. В указанном договоре предусматривается право молодой семьи по истечении 5 лет работы по трудовому договору с соответствующим работодателем приобрести указанное жилое помещение в свою собственность по цене, не превышающей 10 процентов расчетной стоимости строительства (покупки) жилья. При этом оплата выкупной цены жилья может производиться по усмотрению нанимателей жилого помещения ежемесячно или ежеквартально равными долями в течение 5 лет без права досрочного внесения платежей на указанную сумму. В случае если жилое помещение находится в общей собственности муниципального образования и работодателя, в договоре найма жилого помещения должно быть определено, кому и в каких размерах вносятся платежи.

Существенным условием договора найма жилого помещения молодой семьей, проживающей на селе, является условие о работе нанимателя жилого помещения по трудовому договору в течение не менее 5 лет в организациях, находящихся в сельской местности в пределах муниципального образования, на территории которого предоставляется жилое помещение. Досрочное расторжение трудового договора по неуважительным причинам до истечения установленного срока является основанием для расторжения в судебном порядке договора найма

жилого помещения. В случае расторжения договора найма жилого помещения по указанным причинам собственник (собственники) жилого помещения возвращает нанимателю жилого помещения сумму, внесенную им в счет оплаты выкупной цены жилья.

В случае если право собственности на долю работодателя в общей собственности на жилое помещение переходит к другим лицам, член (члены) молодой семьи, который заключил с прежним работодателем трудовой договор, должен в срок не более 6 месяцев обратиться (в письменной форме) к новому собственнику жилого помещения с просьбой о заключении с ним трудового договора либо в органы местного самоуправления (по месту нахождения жилого помещения, предоставленного ему по договору найма) с просьбой о содействии в трудоустройстве в сельской местности этого муниципального образования. В случае отказа нового собственника жилого помещения в заключении трудового договора или органов местного самоуправления в оказании содействия в трудоустройстве член (члены) молодой семьи вправе трудоустроиться в сельской местности в пределах этого субъекта РФ. В случае если член (члены) молодой семьи в установленный срок не трудоустроился на указанных условиях, такое обстоятельство является основанием для обращения в суд с иском о расторжении договора найма жилого помещения.

Возврат денежной суммы, внесенной нанимателем жилого помещения в счет оплаты выкупной цены жилья, осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством и (или) договором найма жилого помещения.

Выше рассматривались случаи предоставления молодой семье субсидий на приобретение жилого помещения, когда у нее отсутствовали средства. Однако имеются особенности обеспечения жильем молодых семей с использованием их собственных средств. Молодые семьи, живущие или желающие жить в сельской местности, имеющие собственные (в том числе заемные) средства в размере не менее 30 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья, вправе улучшить свои жилищные условия в особом порядке. Вначале поясним, что под собственными денежными средствами понимаются и те средства, которые молодая семья получила займы. Так, работодатель вправе предоставить молодым семьям, с которыми он заключил трудовой договор, заем на строительство (приобретение) жилья в размере не менее 30 процентов расчетной стоимости этого жилья. Существенным условием договора займа является согласие члена (членов) молодой семьи:

а) работать у работодателя по трудовому договору до полного погашения заемных обязательств, но не менее 5 лет с даты заключения договора займа;

б) передать в ипотеку работодателю-заимодавцу построенное (приобретенное) с использованием заемных средств жилье до погашения молодой семьей обязательств по договору займа.

Такое право на обеспечение жильем имеют молодые семьи и молодые специалисты, нуждающиеся в улучшении жилищных условий или не имеющие жилья в сельской местности. В этом случае орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления (в случае перечисления субсидий в бюджет соответствующего муниципального образования) заключает с членом молодой семьи (получателем средств государственной поддержки) и работодателем трехсторонний договор об обеспечении жильем молодой семьи или молодого специалиста с учетом выделенных на эти цели средств государственной поддержки. Существенными условиями указанного договора являются:

- обязательство члена молодой семьи работать у работодателя по трудовому договору не менее 5 лет с даты выдачи свидетельства;

- право органа исполнительной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления истребовать в судебном порядке от члена молодой семьи средства в размере предоставленной субсидии в случае расторжения трудового договора до истечения установленного срока по инициативе члена молодой семьи (если другой член молодой семьи не работает на селе) в соответствии со ст. 80 Трудового кодекса РФ или по инициативе работодателя по предусмотренным ст. 81 Трудового кодекса РФ основаниям, связанным с нарушением членом молодой семьи положений трудового законодательства.

Одним из условий договора может быть обязательство органа местного самоуправления или работодателя предоставить молодой семье временное жилье на период строительства жилого дома.

Таким образом, финансирование мероприятий по обеспечению жильем молодых семей на селе должно осуществляться на основе софинансирования расходов на строительство (приобретение) жилья для молодых семей на селе за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и внебюджетных источников, в том числе средств ипотечного кредитования. Предполагается, что средства федерального бюджета для реализации указанных мероприятий будут предоставляться на безвозвратной основе бюджетам субъектов РФ при условии софинансирования этих мероприятий в объеме не более 30 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья, т.е. доля средств, выделяемых в форме субсидий, составляет не более 30 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения)

жилья. Доля собственных (в том числе заемных) средств, привлекаемых гражданами, составляет не менее 30 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья. Оставшаяся доля средств расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья выделяется из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета на основании договоров (соглашений).

Для оценки эффективности указанных мероприятий по улучшению жилищных условий молодых семей, проживающих на селе, предусматривается осуществление исследований:

- по изменению уровня трудоустроенности сельскохозяйственных организаций по субъектам РФ;

- рынка труда в сельской местности;
- возрастной и образовательной структуры специалистов, занятых в экономике села;
- уровня экономической активности сельского населения.

Оценка и результаты исследований будут включаться в ежегодный доклад о ходе реализации программы и при необходимости являться основанием для внесения предложений по корректировке механизма реализации мероприятий программы.

Выполнение мероприятий по обеспечению доступным жильем молодых семей на селе позволит:

- улучшить жилищные условия 73,65 тыс. молодых семей и молодых специалистов на селе;
- создать условия для закрепления молодых специалистов в агропромышленном комплексе и социальной сфере села, а также приостановить миграцию сельской молодежи;
- повысить образовательный уровень молодых специалистов, занятых в агропромышленном комплексе и социальной сфере села;
- создать условия для улучшения демографической ситуации.

В заключение отметим, что до 1 января 2006 года существовала подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей", входящая в состав Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы. Однако в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. N 865 в настоящее время мероприятия по исполнению обязательств по компенсации в случае рождения (усыновления) ребенка части затрат на приобретение или строительство жилья, произведенных молодыми семьями - участниками подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", осуществляются в рамках соответствующей подпрограммы за счет средств, предусмотренных на реализацию Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы на втором этапе, т.е. на общих основаниях.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение

Условные сокращения

Глава 1. Право молодой семьи на получение субсидии на приобретение жилья

Глава 2. Участие молодой семьи в подпрограмме "Обеспечение жильем молодых семей" Федеральной целевой программы "Жилище" - основной инструмент улучшения жилищных условий молодой семьи

Глава 3. Механизм финансового обеспечения права молодой семьи на приобретение жилья

Глава 4. Процедура получения субсидии молодой семьей - участницей подпрограммы

Глава 5. Приобретение и оплата жилого помещения (создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства) молодой семьей - участницей подпрограммы

Глава 6. Обеспечение доступным жильем молодых семей, живущих и работающих на селе

THE BOOK IS MADE BY

**AXI-ROSE**

AXI-ROSE@YA.RU