



Министерство строительства Тверской области

ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ»

В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

г. Тверь
22.01.2016



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Что такое жилье экономического класса, чем оно отличается (если отличается) от социального жилья?

Одно из самых распространенных заблуждений заключается в отождествлении понятий «жилье экономического класса» и «социальное жилье».

Социальное жилье предоставляется государством малоимущим слоям населения по договорам социального найма.

Жилье экономического класса может свободно приобрести гражданин, который располагает необходимыми для приобретения жилья в собственность денежными средствами собственными или полученными в рамках государственных или муниципальных программ, иных мероприятий в форме социальных выплат (субсидий) на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств бюджетов всех уровней, а также кредитными и, применительно к условиям программы «Жилье для российской семьи», относящийся к категориям граждан, имеющим право приобретения жилья экономического класса, установленным Правительством Тверской области.

В соответствии с условиями отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.05.2014 № 223/пр:

К жилью экономического класса относятся следующие жилые помещения:

- отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;
- блок в составе состоящего из нескольких блоков жилого дома блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, который предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;
- квартира в многоквартирном доме.

При этом общая площадь жилого помещения составляет не более 150 кв. метров, если жилое помещение является жилым домом или блоком в составе жилого дома блокированной застройки, и не более 100 кв. метров, если жилое помещение является квартирой.



Также приказом Минстроя России от 05.05.2014 № 223/пр определено, что при проектировании, строительстве, реконструкции жилого дома или жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома, в которых расположено жилое помещение, должны быть обеспечены:

- класс энергосбережения не ниже «В» (Высокий);
- внутренняя отделка жилого помещения, пригодного для проживания, и установка инженерного оборудования, в том числе в целях поквартирного учета водопотребления, теплотребления, электропотребления и газопотребления (при наличии газопотребления);
- обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность таких объектов в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

В целях устранения сомнений, высказываемых гражданами, обращающимися в Министерство строительства Тверской области по телефонам «горячей линии», считаем необходимым отметить, что подавляющее большинство городского населения России проживает в жилье именно экономического класса и значительное большинство новостроек в России можно отнести к экономическому классу.

Соответственно, можно сделать вывод о том, что такое жилье находится на достойном уровне.

В рамках программы «Жилье для российской семьи» осуществляется строительство именно жилья экономического класса.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Кто имеет право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи»?

Правом участия в программе «Жилье для российской семьи» обладают все жители Тверской области, независимо от того, на территории какого муниципального образования они проживают и зарегистрированы по месту пребывания или жительства, относящиеся к двадцати девяти категориям граждан, указанным в Перечне категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденном постановлением Правительства Тверской области от 12.08.2014 № 397-пп (далее – Перечень), а именно:

1. Граждане, имеющие обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи, не превышающей 18 квадратных метров в расчете на одного человека (не более 32 квадратных метров на одиноко проживающего гражданина), в случае, если доходы гражданина и указанных членов его семьи в расчете на одного человека не превышают более чем в два раза среднедушевой денежный доход в Тверской области по данным Росстата за последний отчетный год и стоимость имущества, находящегося в собственности гражданина и (или) таких членов его семьи, подлежащего налогообложению, не превышает 10000000 рублей.

2. Граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, по основаниям, которые установлены статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, а также граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, по указанным основаниям, но не состоящие на таком учете.

3. Граждане, проживающие в жилом помещении, которое в установленном порядке признано непригодным для проживания, либо в жилом помещении в многоквартирном доме, который в установленном порядке признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, независимо от размеров занимаемого жилого помещения.

4. Граждане, которые в установленном законодательством порядке являются участниками государственных или муниципальных программ, иных мероприятий и имеют право на получение социальных выплат (субсидий) на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств бюджетов всех уровней.

5. Граждане, имеющие трех и более детей, независимо от размеров занимаемого жилого помещения.

6. Граждане, имеющие одного ребенка и более, при этом возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет.



7. Граждане - участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

8. Граждане, для которых работа в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления является основным местом работы.

9. Граждане, для которых работа в государственных и муниципальных учреждениях, являющихся научными организациями или организациями научного обслуживания, в качестве научных работников, специалистов научной организации или работников сферы научного обслуживания, в государственных и муниципальных образовательных учреждениях, государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта является основным местом работы.

10. Граждане, для которых работа в градообразующих организациях, в том числе входящих в состав научно-производственных комплексов наукоградов, независимо от организационно-правовой формы таких организаций, является основным местом работы.

11. Граждане, для которых работа в организациях оборонно-промышленного комплекса, включенных в установленном Правительством Российской Федерации порядке в сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса, независимо от организационно-правовой формы таких организаций, является основным местом работы.

12. Граждане, для которых работа в научных организациях, которым Правительством Российской Федерации присвоен статус государственных научных центров, независимо от организационно-правовой формы таких организаций, является основным местом работы.

13. Граждане, для которых работа в организациях, созданных государственными академиями наук (за исключением организаций социальной сферы) и не указанных в пунктах 9, 10, 12 Перечня, является основным местом работы.

14. Граждане, для которых работа в государственных унитарных предприятиях, являющихся научными организациями или организациями научного обслуживания, которые осуществляют научную, научно-техническую, инновационную деятельность, экспериментальные разработки, испытания, подготовку кадров по приоритетным направлениям развития науки, технологий и техники в Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 07.07.2011 № 899 «Об утверждении приоритетных направлений развития науки, технологий и техники в Российской Федерации и перечня критических технологий Российской Федерации», и которые не указаны в пунктах 10 - 13 Перечня, является основным местом работы.

15. Граждане, для которых работа в организациях - участниках программ развития пилотных инновационных территориальных кластеров, реализуемых на территориях субъектов Российской Федерации по перечню согласно приложению к Правилам распределения и предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий, предусмотренных программами развития пилотных инновационных территориальных кластеров, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.03.2013 № 188 «Об утверждении Правил распределения и предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий, предусмотренных программами развития пилотных инновационных территориальных кластеров», является основным местом работы.

16. Граждане, являющиеся ветеранами боевых действий, независимо от размеров занимаемого жилого помещения,

17. Граждане, имеющие 2 и более несовершеннолетних детей и являющиеся получателями материнского (семейного) капитала в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», при условии использования такого материнского (семейного) капитала на приобретение (строительство) жилья экономического класса, независимо от размеров занимаемого жилого помещения.



18. Граждане, являющиеся инвалидами, или членами семей которых являются дети-инвалиды, независимо от размеров занимаемого жилого помещения.

19. Граждане, относящиеся к категориям, указанным в частях второй, третьей статьи 2, статье 2.1 Закона Российской Федерации от 18.10.1991 № 1761-1 «О реабилитации жертв политических репрессий», а также граждане, относящиеся к категориям лиц, указанным в постановлении Верховного Совета Российской Федерации от 16.07.1992 № 3321-1 «О реабилитации казачества», постановлении Верховного Совета Российской Федерации от 29.06.1993 № 5291-1 «О реабилитации российских финнов», постановлении Верховного Совета Российской Федерации от 01.04.1993 № 4721-1 «О реабилитации российских корейцев», Указе Президента Российской Федерации от 08.06.1996 № 858 «О дополнительных мерах по реабилитации лиц, репрессированных в связи с участием в событиях в г. Новочеркасске в июне 1962 г.», Указе Президента Российской Федерации от 21.04.2014 № 268 «О мерах по реабилитации армянского, болгарского, греческого, итальянского, крымско-татарского и немецкого народов и государственной поддержке их возрождения и развития», независимо от размеров занимаемого жилого помещения,, независимо от размеров занимаемого жилого помещения;

20. Граждане, для которых работа в государственных и муниципальных организациях теле-, радиовещания, печатных средствах массовой информации является основным местом работы, независимо от размеров занимаемого жилого помещения;

21. Граждане, являющиеся родителями (усыновителями, попечителями) обучающихся в профессиональных образовательных организациях и (или) образовательных организациях высшего образования членов семьи, не достигших возраста 21 года, независимо от размера занимаемого жилого помещения;

22. Граждане, имеющие высшее или среднее медицинское или фармацевтическое образование, впервые поступившие на работу по специальности в медицинские организации государственной или муниципальной системы здравоохранения Тверской области по окончании обучения в профессиональных образовательных организациях и (или) образовательных организациях высшего образования, независимо от размеров занимаемого жилого помещения;

23. Граждане, имеющие высшее педагогическое образование, впервые по окончании обучения в образовательных организациях высшего образования поступившие на работу по специальности в государственную или муниципальную общеобразовательную организацию, а также граждане, имеющие высшее педагогическое образование, для которых работа в специальных учебно-воспитательных учреждениях открытого и закрытого типа является постоянным местом работы, независимо от размеров занимаемого жилого помещения;

24. Граждане, имеющие высшее или среднее профессиональное образование, впервые по окончании профессиональной образовательной организации или образовательной организации высшего образования поступившие на работу по специальности в организации агропромышленного комплекса, независимо от формы собственности такой организации, независимо от размера занимаемого жилого помещения;

25. Граждане, состоящие в браке, не имеющие детей, при этом возраст обоих супругов не превышает 30 лет либо возраст одного из супругов не превышает 35 лет, которые не обладают правом собственности на жилое помещение (жилье помещения) на территории Тверской области, независимо от размера занимаемого жилого помещения;

26. Граждане, постоянно проживающие (работающие) на территории закрытых административно-территориальных образований, независимо от размеров занимаемого жилого помещения;

27. Граждане, которым в установленном порядке присвоено почетное звание «Почетный гражданин Тверской области» и (или) аналогичное почетное звание в муниципальном образовании Тверской области, независимо от размеров занимаемого жилого помещения;

28. Граждане, для которых работа в организациях агропромышленного комплекса всех форм собственности, является основным местом работы, независимо от размера занимаемого жилого помещения;

29. Мировые судьи, в том числе находящиеся в отставке, независимо от размеров занимаемого жилого помещения.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Кто относится к членам семьи граждан, которые будут иметь право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи»?

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации – в зависимости от того, является гражданин собственником или нанимателем жилого помещения.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Что нужно сделать гражданину, чтобы стать участником программы «Жилье для российской семьи»?

Для участия в программе «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» необходимо:

- соответствовать одной или нескольким из 29-ти категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, в рамках программы «Жилье для российской семьи»;
- представить в орган местного самоуправления на территории Тверской области документы по установленному перечню для принятия органом местного самоуправления решения о включении гражданина в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, в рамках программы «Жилье для российской семьи».



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Что будет, если гражданин будет включен в списки участников программы «Жилье для российской семьи» в нескольких муниципальных образованиях?

Гражданин имеет право подать заявление только в один орган местного самоуправления.

Вместе с тем, если описываемая Вами ситуация будет иметь место, она будет выявлена Министерством строительства Тверской области при формировании сводного по Тверской области реестра граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи».

О факте включения гражданина в списки граждан-участников программы от двух и (или) более муниципальных образований Министерство строительства Тверской области уведомит органы местного самоуправления, включившие гражданина в списки участников программы, и самого гражданина, включенного в данные списки. Гражданин, получивший такое уведомление, в месячный срок со дня его получения будет обязан подать заявления об исключении его из списков граждан во все органы местного самоуправления, за исключением одного по его выбору. В случае если по истечении трех месяцев со дня выявления указанного факта Министерство не получит от органов местного самоуправления сведения об исключении гражданина из всех списков граждан, за исключением одного, такое решение принимается Министерством строительства Тверской области самостоятельно.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Для чего необходимо включаться в списки граждан-участников программы «Жилье для российской семьи» и сводный по Тверской области реестр таких граждан?

По своей правовой природе включение гражданина в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», и сводный по Тверской области реестр таких граждан является юридическим актом признания и подтверждения государством отнесение гражданина к категориям лиц, которые имеют право приобретения жилья на условиях программы. Лица, не включенные в реестр, таким правом не обладают.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Имеет ли право местная администрация отказать мне во включении в списки участников программы «Жилье для российской семьи», если я являюсь собственником жилплощади более 18 кв. метров на каждого члена семьи? Если мне откажут, что делать дальше?

Согласно пункту 2 Порядка формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, и сводного по Тверской области реестра таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Тверской области от 12.08.2014 № 397-пп, его действие не распространяется на случаи приобретения гражданами жилых помещений, построенных или строящихся на земельных участках, предоставленных для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства.

При таких условиях положения пункта 2 Перечня отдельных категорий граждан и оснований их включения в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в соответствии с Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.10.2012 № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства», которые устанавливают ограничения оснований участия граждан в приобретении жилья экономического класса, строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, в том числе, в связи с участием гражданина в жилищно-строительных кооперативах, созданных в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан в соответствии с федеральными законами «О содействии развитию жилищного строительства» и «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», с недостаточностью стажа работы гражданина в органах государственной власти, органах местного самоуправления или государственных и муниципальных организациях, на предприятиях, в государственных и муниципальных учреждениях, являющихся научными организациями или организациями научного обслуживания, государственных унитарных предприятиях, являющихся научными организациями или организациями научного обслуживания, а равно в связи с превышением предельной площади занимаемых ими жилых помещений, при формировании списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» для целей постановления Правительства Тверской области от 12.08.2014 № 397-пп, применению не подлежат.



Отказ во включении гражданина в списки участников программы «Жилье для российской семьи», мотивируемый отсутствием не менее, чем 3-летнего стажа работы в вышеуказанных предприятиях, учреждениях и организациях, а равно превышением площади жилого помещения, находящегося в собственности гражданина, не может быть признан законным и обоснованным.

Решение органа местного самоуправления во включении гражданина в списки участников программы «Жилье для российской семьи» может быть обжаловано в суд.

Министерство строительства Тверской области готово оказать содействие в реализации гражданами судебной права на судебную защиту их законных интересов в случае, если им незаконно и необоснованно отказано во включении в списки участников программы «Жилье для российской семьи».



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Существует ли очередь для того, чтобы принять участие в программе «Жилье для российской семьи», велика ли эта очередь?

В порядке очередности формируются только списки граждан, имеющих право приобретения жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», исходя из времени обращения с заявлением и предоставления документов, необходимых для включения в списки. Очередности для заключения договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса в рамках программы между участником программы и застройщиком не имеется.

В соответствии с пунктом 5 Основных условий и мер реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено преимущественное право граждан отдельных категорий на приобретение жилья экономического класса в рамках программы.

Нормативными правовыми актами Тверской области преимущественного права какой-либо (каких-либо) одной или нескольких категорий граждан перед гражданами, относящимися к другим категориям, не установлено. Соответственно, очередность реализации права приобретения жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» отсутствует.

Необходимо отметить, что гражданин-участник программы самостоятельно, из числа отобранных Министерством строительства Тверской области проектов, земельных участков и застройщиков, выбирает проект, земельный участок (как следствие – местоположение будущего жилья) и застройщика, с которым будет заключать договор об участии в долевом строительстве.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Можно ли принять участие в программе «Жилье для российской семьи» гражданам, ранее принимавшим участие в других государственных программах, направленных на улучшение жилищных условий?

Можно. Основными условиями и мерами реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404, ограничений для лиц, ранее обеспеченных жильем в рамках иных государственных программ, не установлено.

Вместе с тем, дважды поучаствовать в программе «Жилье для российской семьи» или приобрести два жилых помещения в рамках данной программы нельзя.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Если гражданин включен в список участников программы «Жилье для российской семьи», а в дальнейшем утратил статус, послуживший основанием включения в список (изменился состав семьи, несовершеннолетние дети достигли 18-летнего возраста, сменил место работы и т.п.), влечет ли утрата статуса исключение его из списков участников программы «Жилье для российской семьи»?

Нет, не влечет. Перечень оснований для исключения гражданина из списка участников программы является закрытым. Гражданин может быть исключен из списка только при наличии следующих оснований:

- после государственной регистрации права собственности на приобретенное им в рамках программы жилье экономического класса;
- по личному заявлению гражданина, в случае, если он не желает принимать участие в программе либо был включен в списки по двум и более муниципальным образованиям и добровольно определился с местом включения его в соответствующий список, в том числе после получения уведомления от Министерства строительства Тверской области о необходимости выбора муниципального образования, в котором гражданин хочет состоять в списке участников;
- по решению Министерства строительства Тверской области, если по истечении 3 месяцев со дня выявления факта включения гражданина в списки участников программы по двум и более муниципальным образованиям Министерство не получит от органов местного самоуправления сведения об исключении гражданина из всех списков граждан, за исключением одного, и гражданином не исполнена обязанность подать заявления об исключении его из списков граждан во все органы местного самоуправления, за исключением одного по его выбору;
- смерть гражданина, включенного в список граждан или объявление его судом умершим или безвестно отсутствующим;
- выявление недостоверности представленных гражданином документов и сведений, на основании которых органом местного самоуправления было принято решение о включении гражданина в список.

Исключение гражданина из списка участников программы по иным, помимо вышеуказанных, оснований не допускается.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Для включения в списки участников программы «Жилье для российской семьи» необходимо представить копии документов, согласно утвержденному перечню. Копии документов должны быть заверены нотариусом?

В случае, если гражданин предоставляет копии документов, не засвидетельствованные нотариально, необходимо предъявить оригиналы данных документов для их обозрения и сверки копий с оригиналом должностным лицом, осуществляющим прием документов. Если копии документов нотариально засвидетельствованы, то предъявление оригиналов не требуется.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Какие действия необходимо предпринять гражданину после получения от местной администрации уведомления о том, что он включен в список участников программы «Жилье для российской семьи», нужно ли обращаться к ипотечному кредитору всем без исключения гражданам, необходимо ли обращаться в Министерство строительства Тверской области, чтобы гражданина включили в сводный по Тверской области реестр участников программы?

В соответствии с пунктами 27 – 29 Порядка формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, и сводного по Тверской области реестра таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Тверской области от 12.08.2014 № 397-пп, после получения от органа местного самоуправления выписки из решения о включении гражданина в список граждан и при необходимости получения таким гражданином ипотечного кредита (займа) на приобретение жилья экономического класса или на участие в долевом строительстве жилья экономического класса (далее - ипотечный кредит) гражданин вправе обратиться к ипотечному кредитору с целью подтверждения возможности предоставления такому гражданину ипотечного кредита, предъявив такую выписку.

По итогам рассмотрения заявок граждан ипотечный кредитор формирует список одобренных заявок на получение ипотечных кредитов, включая данные о максимальном размере ипотечного кредита, одобренного к выдаче гражданам, сроке действия такого решения, и ежемесячно направляет такой список в Министерство строительства Тверской области с указанием органа местного самоуправления, принявшего решение о включении такого гражданина в список граждан, и присвоенного гражданину порядкового номера в таком списке в соответствии с выпиской из решения органа местного самоуправления о включении гражданина в список граждан.

Сводный по Тверской области реестр граждан, включенных в списки граждан, имеющих право приобретения жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» ведет Министерство строительства Тверской области на основании сведений списков граждан, полученных от органов местного самоуправления, а также сведений списков одобренных заявок на получение ипотечных кредитов, полученных от ипотечных кредиторов.



При таких обстоятельствах:

- 1) необходимость обращения гражданина, включенного органами местного самоуправления в списки участников программы «Жилье для российской семьи», непосредственно в Министерство строительства Тверской области для включения сведений о таком гражданине в сводный по Тверской области реестр отсутствует. Этот вопрос решается путем взаимодействия органов местного самоуправления и ипотечных кредиторов с Министерством строительства Тверской области;
- 2) гражданин, включенный органами местного самоуправления в списки участников программы «Жилье для российской семьи», обращается к ипотечному кредитору только в случае, если для приобретения жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», ему необходимы заемные (кредитные) средства;
- 3) сведения о гражданах, включенных органами местного самоуправления в списки участников программы «Жилье для российской семьи», не нуждающихся в заемных (кредитных) средствах, включаются в сводный по Тверской области реестр при отсутствии списков одобренных заявок на получение ипотечных кредитов, полученных от ипотечных кредиторов.

Дополнительно сообщаем, что гражданин, включенный в список участников программы «Жилье для российской семьи», вправе обратиться к любому ипотечному кредитору, в том числе в Тверской областной фонд ипотечного кредитования.

Получить информацию об условиях получения кредитов в рамках программы «Жилье для российской семьи» в Тверском областном фонде ипотечного кредитования, в том числе с разработанными для целей реализации данной программы ипотечными продуктами, можно ознакомиться на официальном сайте www.ipotekatver.ru, либо по телефонам (4822) 50-98-06, 50-98-09.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Каким документом будут урегулированы взаимоотношения между гражданином-участником программы «Жилье для российской семьи» и застройщиком? Правительство в этом принимает участие?

Жилые помещения в рамках программы «Жилье для российской семьи» приобретаются гражданами – участниками программы на основании договоров об участии в долевом строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» между соответствующими гражданами и застройщиком, отобранным Министерством строительства Тверской области на конкурсной основе. Правительство Тверской области, иные исполнительные органы государственной власти Тверской области сторонами по вышеуказанным договорам не является. Участие государства заключается в проведении отбора застройщиков на конкурсной основе в соответствии с критериями отбора, установленными федеральными и региональными нормативными правовыми актами. При этом, на гражданина распространяются все гарантии, предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Если гражданин включен в список и в сводный реестр граждан-участников программы, какие у него в связи с этим возникают обязанности? Должен ли он обязательно заключать договор с застройщиком, отобранным региональным министерством строительства, если ему не понравился проект, планировка или местоположение строящегося дома?

Факт включения гражданина в список и сводный по Тверской области реестр граждан-участников программы «Жилье для российской семьи» ни к чему его не обязывает. Соответственно, если гражданина по каким-либо причинам не устраивает проект, планировка помещения и (или) иные обстоятельства, факт включения гражданина в вышеуказанные список и сводный реестр обязанность заключать договор с застройщиком не порождает.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

О закрытии набора участников программы: формирование очереди завершается при продаже 70% жилья и когда на оставшиеся 30% сформирована двухкратная очередь. Успеем ли мы до окончания формирования реестра?

По состоянию на 01.01.2016 количество граждан-заявителей, включенных в списки участников программы, составляет 110. На территории Тверской области в рамках программы «Жилье для российской семьи» планируется построить и ввести в эксплуатацию 82 500 кв. метров жилья экономического класса.

Таким образом, очевидно, что возможность участия граждан в программе на сегодняшний день не исчерпана. Вместе с тем, число участников программы не следует рассматривать как бесконечность и в этой связи следует предпринять меры к тому, чтобы быть включенными в списки участников программы как можно раньше. Следует отметить, что количество граждан, включенных в списки, служит индикатором наличия спроса на жилье экономического класса по сниженным ценам и, если число таких граждан значительно, стимулирует застройщиков к рассмотрению вопроса об участии в мероприятиях программы.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Что делать гражданину, если для приобретения жилья по программе «Жилье для российской семьи» ему необходимы кредитные средства?

Вопрос о получении кредитных средств решает сам гражданин, действуя своей волей и в своем интересе, посредством обращения в любую кредитную организацию по своему выбору.

Также у него имеется возможность получить кредит в Тверском областном фонде ипотечного кредитования.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Если гражданин включен в список (подходит по категории) граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», а от банка получен отказ в предоставлении кредита, подлежит ли он исключению из списка и сводного реестра таких граждан?

Перечень оснований для отказа во включении в список, а равно оснований для исключения гражданина из списка является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию. Среди оснований для отказа во включении в список, а равно оснований для исключения гражданина из списка такого основания, как отказ в предоставлении гражданину кредита, не имеется. Гражданин вправе приобрести жилье, как без привлечения кредитных средств, так и с использованием кредита.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Если гражданину необоснованно откажут во включении в список участников программы «Жилье для российской семьи» и это будет подтверждено решением суда, каким по счету он будет в очереди, исходя из даты первичной подачи заявления и документов, или он будет рассматриваться как только что подавший документы?

Этот вопрос находится в компетенции суда. Вместе с тем, полагаем необходимым отметить, следующее:
«Место в очереди» в данном случае следует определять по первичной дате подачи документов. Иное означало бы, что право гражданина, нарушенное необоснованным отказом, восстановлено не в полном объеме.

Нормативными правовыми актами Тверской области очередность не используется в качестве инструмента по управлению списками граждан и, соответственно, сводным реестром граждан, имеющих право приобретения жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи». При таких условиях «место в очереди» не имеет значения для реализации гражданином права на приобретение жилья экономического класса в рамках программы.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Какие требования предъявляются к застройщикам при их отборе для участия в программе «Жилье для российской семьи»? Кто проводит отбор?

Требования к застройщикам определены постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и утверждены приказом Министерства строительства Тверской области от 15.07.2014 № 3-нп «Об утверждении порядка отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а именно:

- наличие у застройщика или учредителей организации, выступающей застройщиком, опыта работы в качестве застройщика не менее чем 2 года, подтверждаемого в целях отбора выданными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности разрешениями на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома. При этом совокупный объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов или жилых домов за последние 2 года, предшествующие дате отбора, составляет не менее 10 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений;
- наличие у застройщика или технического заказчика, если застройщик не выполняет функции технического заказчика самостоятельно, полученного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности допуска к работам по организации строительства (реконструкции) многоквартирных домов или жилых домов, которые оказывают влияние на безопасность таких объектов капитального строительства;
- в отношении застройщика не проводится процедура ликвидации и отсутствуют судебные акты арбитражного суда о введении процедур, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», на день подачи документов на отбор;
- деятельность застройщика не приостановлена в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи документов на отбор;
- застройщик соответствует нормативам оценки финансовой устойчивости его деятельности, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;
- сведения о застройщике отсутствуют в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которых осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», а также в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Отбор земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства в целях реализации программы «Жилье для российской семьи» осуществляется в соответствии с установленным порядком проведения такого отбора конкурсной комиссией, созданной приказом Министерства строительства Тверской области.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Сколько отборов земельных участков, проектов и застройщиков вправе проводить региональные власти?

Столько, сколько это необходимо для целей обеспечения заявленных объемов строительства жилья экономического класса в установленные сроки программы «Жилье для российской семьи», с учетом необходимости завершения мероприятий программы в срок не позднее 31.12.2017.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Может ли быть заявлен в программу «Жилье для российской семьи» проект (земельный участок), предусматривающий строительство менее 10 000 кв. метров жилья экономического класса?

Минимальный объем строительства жилья экономического класса в проекте установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», составляет 10 000 кв. метров и уменьшен быть не может.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

В каких случаях гражданину может быть отказано во включении в списки участников программы «Жилье для российской семьи»?

Орган местного самоуправления отказывает во включении гражданина в список в случаях:
во-первых, в случае непредставления документов, указанных в утвержденном Правительством Тверской области перечне или представления неполного комплекта соответствующих документов.

Исключение составляют ситуации, когда такие документы находятся в распоряжении органов государственной власти, местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций и могут быть получены органом местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия;

во-вторых, в случае представления недостоверных сведений, указанных в заявлении или прилагаемых документах;
в-третьих, в случае несоответствия гражданина-заявителя категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы.

На это основание следует обратить особое внимание. Гражданин должен соответствовать одной или нескольким категориям граждан, утвержденным постановлением Правительства Тверской области от 12.08.2014 № 397-пп. Требования, предъявляемые к аналогичным категориям граждан иными нормативными правовыми актами, для целей применения вышеуказанного постановления Правительства Тверской области, на граждан-участников программы не распространяются;

в-четвертых, в случае принятия решения о включении такого гражданина в список граждан органом местного самоуправления иного муниципального образования Тверской области.

По каким-либо другим основаниям, помимо перечисленных, отказ во включении в список участников программы «Жилье для российской семьи» не допускается.



ПРОГРАММА «ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ» В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Могут ли принять участие в программе «Жилье для российской семьи» на территории Тверской области жители других регионов России?

Да, могут.

Регистрация гражданина по месту пребывания и жительства или отсутствие таковой не может служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан.

Ограничение права гражданина на участие в программе в зависимости от его регистрации по месту жительства на территории Тверской области вступало бы в противоречие с целями программы и создало бы препятствия для участия в программе граждан, которые в установленном законодательством порядке являются участниками государственных или муниципальных программ, иных мероприятий и имеют право на получение социальных выплат (субсидий) на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств бюджетов всех уровней (переселенцы из районов Крайнего Севера, отдельные категории военнослужащих и т.д.), для работников предприятий оборонно-промышленного комплекса и градообразующих организаций, в том числе входящих в состав научно-производственных комплексов наукоградов, а также организаций, которым Правительством России присвоен статус государственных научных центров, которые также включены в категории граждан-участников программы.