



**Юрист
Недвижимость
Онлайн**

+7 909 166-72-72

+7 968 9-280-280

Info@uno-law.ru

**Партнер Гильдии риэлторов
Московской области
ИП Булахов С.В.**

<https://grmonp.ru/kompanii/ip-bulahov-sergej-vasilevich/>

ПАМЯТКА

**все о жилищных сертификатах,
выданных жителям г. Херсона и части Херсонской области,
о порядке работы с сертификатами при приобретении
жилых помещений на территории Московской области***

**Памятка составлена на основании нормативных актов по их состоянию на 25 января 2023.
В РФ в порядок работы с сертификатами в дальнейшем возможно внесение изменений и (или)
дополнений. Просим это учитывать.*

Содержание:

1. Перечень нормативных актов, которыми определяется порядок выплаты на основании гос. жилищных сертификатов, выданных жителям г. Херсона- **стр. 2**
2. Порядок действий для получения социальной выплаты по сертификату по сделке с жилым помещением –**стр. 2.**
3. Кому предоставляется право на получение сертификата? - стр.3
4. Как определяется размер выплаты по сертификату? - **стр. 3**
5. Куда обращаться на территории Московской области за получением сертификата? - **стр. 3**
6. Какими документами возможно подтвердить факт постоянного проживания в городе Херсоне или части Херсонской области до 13.10.2022 года гражданина и членов его семьи? - **стр. 4**
7. Что делать, если сертификат получен в другом субъекте РФ, а получатель сертификата принял решение приобрести жилое помещение в Московской области? - **стр. 4**
8. По вопросу аннулирования ранее выданного гражданину сертификата и выдачи нового сертификата в случае его смерти и (или) смерти членов его семьи, а также в случае воссоединения гражданина с членами его семьи - **стр. 5**
9. Где можно использовать сертификат? -**стр. 6**
10. Можно ли приобрести несколько жилых помещений (долей в праве собственности на жилое помещение) по одному сертификату? - **стр. 6**
11. В чью собственность оформляется выбранное жилое помещение (жилые помещения)? Как определяются размеры долей в праве собственности у покупателей с несколькими сертификатами при покупке ими одного жилого помещения? - **стр. 6**
12. Каким параметрам должно соответствовать жилое помещение, приобретаемое по сертификату? - **стр. 7**
13. Приобретение какого жилого помещения в Московской области не допускается с использованием сертификата? - **стр. 7**
14. За счет каких средств предоставляется выплата? - **стр. 8**
15. Когда, кому и в какие сроки перечисляется выплата по сертификату по сделке при приобретении жилого помещения? - **стр. 8**
16. Что обязательно должно быть в ДКП жилого помещения, которое частично (или полностью) оплачивается его покупателем за счет выплаты по сертификату? Что рекомендовано включать в такой ДКП жилого помещения? - **стр. 9**
17. Какие документы и кем предоставляются для перечисления выплаты по сертификату продавцу жилого помещения? - **стр. 9**
18. Основания для отказа в перечислении денежной выплаты по сертификату продавцу жилого помещения после проведенной сделки- **стр.10.**

1. Какими нормативными актами определяется порядок выплаты на основании гос. жилищных сертификатов, выданных жителям г. Херсона и части Херсонской области (далее - сертификат)?

- Постановление Правительства РФ от 21.10.2022 № 1876 "О реализации мероприятий по переселению жителей г. Херсона и части Херсонской области, вынужденно покинувших место постоянного проживания и прибывших в экстренном массовом порядке на иные территории" и утвержденные данным постановлением
- Правила предоставления финансовой поддержки субъектам РФ в целях финансового обеспечения мероприятий по предоставлению единовременных выплат на обзаведение имуществом и социальных выплат на приобретение жилых помещений на основании выдаваемых государственных жилищных сертификатов жителям г. Херсона и части Херсонской области, вынужденно покинувшим место постоянного проживания и прибывшим в экстренном массовом порядке на иные территории на постоянное место жительства (вступили в силу с 21 октября 2022 г в редакции от 13.12.2022, далее- Федеральные правила предоставления фин. поддержки)
- Порядок предоставления единовременной выплаты на обзаведение имуществом жителям г. Херсона и части Херсонской области, вынужденно покинувшим место постоянного проживания и прибывшим в экстренном массовом порядке на территорию Московской области, утв. Постановлением Правительства Московской области от 11 ноября 2022 г. N 1249/41, вступили в силу с 18 ноября 2022 г., далее – Порядок выплаты в МО <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/5000202211170009>
- Распоряжение Министерства жилищной политики Московской области от 16 ноября 2022 г. N 153 "О реализации мероприятий, направленных на оказание поддержки жителям г. Херсона и части Херсонской области, вынужденно покинувшим место постоянного проживания и прибывшим в экстренном массовом порядке на территорию Московской области"
Данным распоряжением утверждены формы следующих заявлений:
 - о предоставлении единовременной выплаты;
 - о предоставлении жилищного сертификата;
 - о перечислении социальной выплаты на приобретение жилого помещения.

2. Общий порядок действий для получения выплаты по сертификату по сделке с жилым помещением.

1. Подать документы в уполномоченный региональный орган власти (в Московской области - Министерство жилищной политики МО, далее- Министерство) на получение сертификата
2. Получить сертификат. В сертификате указана сумма, которой получатель сертификата может воспользоваться для оплаты жилого помещения
3. Выбрать самостоятельно жилое помещение на рынке недвижимости. Если его стоимость будет превышать сумму сертификата, то приобретатель за счет кредитных или собственных средств оплачивает разницу.
4. Заключить ДКП с продавцом жилого помещения
5. Зарегистрировать в Росреестре переход права на жилое помещение на имя получателя сертификата и членов его семьи, указанных в нем.
6. Оплатить продавцу часть стоимости жилого помещения за счет кредитных или собственных средств (если общая стоимость жилого помещения превышает сумму, указанную в сертификате).
7. Подать пакет документов для получения выплаты по сертификату за жилое помещение в МФЦ или Министерство
8. После проверки представленных документов Министерством -перечисление денежных средств в счет оплаты жилого помещения по ДКП или отказ в перечислении денежных средств.

3. Кому предоставляется право на получение сертификата?

Согласно п.3 Порядка выплаты в МО право на получение сертификата предоставляется жителям Херсона, отвечающим в совокупности следующим критериям:

- 1) вынужденно покинули место постоянного проживания в г. Херсоне или части Херсонской области и прибыли на территорию Московской области на постоянное место жительства;
- 2) подали заявление о выдаче сертификата;
- 3) не получали сертификат в другом субъекте Российской Федерации или отказались от реализации сертификата, полученного в другом субъекте Российской Федерации.

Социальная выплата на основании выданного сертификата предоставляется жителям Херсона однократно (п.5 Порядка выплаты в МО).

4. Как определяется размер выплаты по сертификату?

Согласно п.15 Порядка выплаты в МО сумма жилищного сертификата рассчитывается:

- из количества членов семьи жителя г. Херсона, указанных в заявлении о выдаче сертификата,
- из норматива среднерыночной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади жилого помещения по РФ (в наст. время- 83 тыс. 420 руб.), и
- норматива обеспечения общей площадью жилого помещения, составляющего:
 - одиноко проживающему жителю Херсона – 33 кв.м;
 - семьям из двух человек – 42 кв.м;
 - для семей из трех и более человек – по 18 кв.м. на каждого человека.

5. Куда обращаться на территории Московской области за получением сертификата?

В Министерство жилищной политики Московской области (далее – Министерство)

одним из способов:

- через МФЦ с заявлением о выдаче сертификата по утвержденной форме
- в электронном виде через портал Госуслуги.

Услуга «Оказание поддержки жителям г. Херсона и части Херсонской области» доступна на региональном портале Госуслуг в разделе «Дом и ЖКХ» – «Господдержка».

<https://uslugi.mosreg.ru/services/22330>

Для получения сертификата через портал Госуслуги нужно:

1. Заполнить онлайн-заявление.

В заявлении о выдаче сертификата жители Херсона в обязательном порядке включают супругу (супруга) и несовершеннолетних детей. Иные члены семьи могут быть включены жителем Херсона в заявление о выдаче сертификата при условии подтверждения родства и факта совместного проживания в г. Херсоне или части Херсонской области до 13.10.2022 (п.6 Порядка выплаты в МО).

2. Прикрепить документы, удостоверяющие личность всех членов семьи

(паспорт гражданина РФ или иные документы, удостоверяющие личность, в том числе, документы, выданные органами публичной власти Херсонской области, органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины и (или) удостоверенные нотариусами Украины, подтверждающие гражданское состояние - см. п.п. 1,2 п.6 Порядка выплаты в МО)

3. Прикрепить документы, подтверждающие их постоянное проживание в Херсоне или в части области до 13.10.2022 года (при их наличии, см. п.п.3 п.6 Порядка выплаты в МО).

4. Представить оригиналы документов, приложенных к заявлению о выдаче сертификата, в МФЦ для сверки в течение 3 рабочих дней со дня регистрации заявления о выдаче сертификата на портале Госуслуг (см.п.6 Порядка выплаты в МО).

В случае отсутствия у жителей Херсона документов, подтверждающих факт их проживания в г. Херсоне или части Херсонской области до 13.10.2022, Министерство направляет запрос в уполномоченный орган Херсонской области (п. 7. Порядка выплаты в МО).

6. Какими документами возможно подтвердить факт постоянного проживания в городе Херсоне или части Херсонской области до 13.10.2022 года гражданина и членов его семьи?

Документы, удостоверяющие факт постоянного проживания в г. Херсоне или части Херсонской области гражданина и членов его семьи:

- паспорт гражданина РФ, содержащий отметку о регистрации по месту жительства, иные документы либо
- документ, подтверждающий право собственности на недвижимое имущество в г. Херсоне или части Херсонской области, с приложением объяснения гражданина, подтверждающего факт постоянного проживания, если такой документ отсутствует)

(см. подпункт «б» п. 4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки)

Комментарий: в Порядке о выплате в МО, действующем на территории Московской области, предоставлении вышеуказанных письменных объяснений гражданина не требуется.

Документы, составленные на украинском языке, представляются с переводом на русский язык, оформляемым в простой письменной форме (п.6 Порядка выплаты в МО).

Министерство в течение 2 рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче сертификата осуществляет проверку сведений, содержащихся в предоставленных заявителем документах и полученных по запросам и принимает одно из следующих решений:

- 1) о выдаче сертификата;
- 2) об отказе в выдаче сертификата (п.9 Порядка о выплате в МО).

! Обратите внимание:

Размер выплаты по сертификату зависит, в том числе, и от количества членов семьи жителя г. Херсона, указанных в заявлении о выдаче сертификата.

Согласно Федеральным правилам предоставления фин. поддержки (п.п. «б» п.4)

к членам семьи гражданина, которых надо включать в заявление на выдачу сертификата и в отношении которых подтверждается факт их постоянного проживания в г. Херсоне или части Херсонской области, относятся:

- супруг (супруга),
- несовершеннолетние дети,
- дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет,
- дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся по очной форме в организациях, осуществляющих образовательную деятельность, а также
- родители и другие лица, находящиеся на иждивении гражданина (супруга, супруги) и проживающие совместно с ними;

На территории Московской области обязательный перечень членов семьи, которые указываются в заявлении о выдаче сертификата, сужен:

«в заявлении о выдаче сертификата жители Херсона в обязательном порядке включают супругу (супруга) и несовершеннолетних детей. Иные члены семьи могут быть включены жителем Херсона в заявление о выдаче сертификата при условии подтверждения родства и факта совместного проживания в г. Херсоне или части Херсонской области до 13.10.2022» (п.6 Порядка выплаты в МО).

7. Что делать, если сертификат получен в другом субъекте РФ, а получатель сертификата принял решение приобрести жилое помещение в Московской области?

1. Основанием для отказа в перечислении выплаты на счет продавцу жилого помещения после гос. регистрации перехода права собственности на него к покупателю (жителю г Херсона) является получение социальной выплаты по сертификату в другом субъекте РФ (п.4 ст.23 Порядка о выплате в МО).

На основании вышеизложенного, имеет смысл выяснять у покупателя, который обратился за покупкой жилого помещения с сертификатом, полученным им в другом субъекте РФ, производилась ли ему ранее по этому сертификату выплата (в том числе частичная) в другом субъекте РФ?

2. Согласно п.17 Порядка выплаты в Московской области в случае принятия получателем сертификата решения о выборе в качестве постоянного места жительства иного субъекта РФ, отличного от указанного в сертификате, в целях получения социальной выплаты получатель сертификата обращается в субъект РФ по избранному им постоянному месту жительства с заявлением о выдаче нового сертификата и отказе от ранее выданного сертификата.

Другими словами, согласно Порядку выплаты, утвержденному в Московской области с 18 ноября 2022 года, в том случае, если покупатель жилого помещения предъявляет сертификат, полученный в другом регионе (например, во Владимирской области), а хочет приобрести жилое помещение в Московской области, то ему потребуется подавать в Министерство жилищной политики Московской области (в электронном виде через Госуслуги или через МФЦ) два заявления, а именно: о выдаче нового сертификата и заявление в произвольной форме об отказе от сертификата, полученного ранее в другом субъекте РФ, а также копию сертификата, полученного ранее в другом субъекте РФ (см. подпункты 4 и 5 п.6 Порядка выплаты в МО)

На федеральном уровне с 13 декабря 2022 года были внесены изменения, меняющие порядок аннулирования ранее выданного сертификата на территории РФ, которые не учтены в действующем в настоящее время в Порядке выплаты в Московской области (от 18.11.2022), а именно:

«В случае подачи гражданином заявления об осуществлении социальной выплаты на основании сертификата, выданного в другом субъекте РФ, такое заявление считается одновременно заявлением на получение нового сертификата и отказом от сертификата, выданного в другом субъекте РФ».

(п.п. «з» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки в ред с 13.12.2022).

Ранее выданный сертификат аннулируется с момента внесения в систему сведений о выдаче гражданину нового сертификата

(п.п. «з» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки в ред с 13.12.2022)

! Обратить внимание:

При выдаче нового сертификата взамен аннулируемого сертификата (в случае, когда сертификат получен ранее в одном регионе, а есть желание купить жилое помещение в другом регионе):

- проверка факта проживания на территории Херсона гражданина и членов его семьи, включенных в аннулируемый сертификат, **не осуществляется**, и повторное представление документов, подтверждающих проживание там, в отношении указанных **граждан не требуется**; (п.п. «з» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки с 13.12.2022).

- расчет размера финансовой потребности в средствах Фонда **определяется на дату выдачи аннулируемого сертификата**. То есть, сумма, указанная в новом сертификате, будет та же, что и в прежнем сертификате, выданном раньше в другом регионе

(п.8 Федеральных правил предоставления фин. поддержки с 13.12.2022)

8. По вопросу аннулирования ранее выданного гражданину сертификата и выдачи нового сертификата в случае его смерти или смерти членов его семьи, а также в случае воссоединения гражданина с членами его семьи.

С 13 декабря 2022 Федеральные правила предоставления фин. поддержки дополнены новым положением:

при выдаче нового сертификата взамен аннулируемого в случае смерти лица, получившего сертификат и (или) смерти членов его семьи, а также в случае воссоединения гражданина с членами его семьи, расчет размера финансовой потребности в средствах Фонда **определяется на дату выдачи нового сертификата**

(п.8 Федеральных правил предоставления фин. поддержки с 13.12.2022).

Как указано в Федеральных правилах, порядок выдачи нового сертификата взамен аннулируемого в случае смерти лица, получившего сертификат и (или) смерти членов его семьи, а также в случае воссоединения гражданина с членами его семьи должен быть регламентирован на уровне субъектов РФ, но в настоящий момент на территории Московской области дополнения в действующий с 18.11.2022 г Порядок выплат в МО по данному вопросу не вносились.

! Обратит внимание:

Поскольку в случае смерти кого-либо из членов семьи, с учетом которого был ранее выдан сертификат, денежная выплата по новому сертификату будет уменьшена, то

на этапе подготовки к сделке важно выяснять у покупателей с сертификатом следующие моменты:

- На скольких членов семьи выдавался данный сертификат?
- Изменился ли состав семьи в настоящее время?
- Все ли члены семьи в наличии и живы?

9. Где можно использовать сертификат?

Сертификат используется для приобретения одного или нескольких жилых помещений на первичном или вторичном рынках жилья на территории субъекта РФ, указанного в сертификате, у одного или нескольких физических и (или) юридических лиц

(п.п. «а» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки).

Если сертификат получен на территории Московской области, то «его получатель использует сертификат для приобретения готового жилого (жилых) помещения (помещений) на первичном или вторичном рынках жилья на территории Московской области у физических и юридических лиц (одного или нескольких)» (п.17 Порядка выплаты в МО)

10. Можно ли приобрести несколько жилых помещений (долей в праве собственности на жилое помещение) по одному сертификату?

Да, возможно при соблюдении следующего условия:

в случае приобретения нескольких жилых помещений (долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение) на основании нескольких договоров купли-продажи с использованием средств социальной выплаты по одному сертификату социальная выплата направляется на оплату по указанным договорам одновременно

(п.п. «а» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки).

11. В чью собственность оформляется выбранное жилое помещение?

Жилые помещения, приобретенные с использованием сертификата, оформляются в общую собственность в равных долях получателя сертификата и всех членов его семьи, указанных в сертификате (п. 19. Порядка выплаты в МО).

В случае использования социальных выплат, причитающихся нескольким гражданам на основании одного или нескольких сертификатов, жилое помещение должно приобретаться в долевую собственность указанных граждан, при этом размер долей в праве общей долевой собственности на такое жилое помещение должен быть пропорционален размеру части покупной цены,

уплачиваемой каждым из лиц, приобретающих жилое помещение за счет средств социальных выплат и (или) иных источников (п.п. «а» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки).

12. Каким параметрам должно соответствовать жилое помещение, приобретаемое по сертификату?

Жилое помещение (жилые помещения) должно:

1. отвечать требованиям, установленным статьями 15 и 16 ЖК РФ, быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, в том числе в сельской местности (с учетом надворных построек) (п.18 Порядка получения выплаты в МО).

Согласно ч.2 ст.15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

Согласно ч.1 ст.16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

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

! Обратите внимание:

На основании вышеизложенного, приобрести с привлечением сертификата садовый дом (назначение нежилое), апартаменты (нежилые помещения) или право требования на квартиру в доме-новостройке, заключив договор долевого участия (уступки прав требования), не представляется возможным.

2. общая площадь приобретаемого жилого помещения должна быть не менее учетной нормы площади жилого помещения, установленной в соответствии с ч. 5 ст. 50 ЖК РФ. (п.п. «а» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки).

Согласно ч.4 ст.50 ЖК РФ учетной нормой 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 (ч. 5 ст.50 ЖК РФ)

Как примеры: в городском округе Балашиха Московской области учетная норма - 9 кв.м. общей площади (п.1 Решения Совета депутатов Городского округа Балашиха от 30.09.2015 №16/10)

Учетная норма Сергиево-Посадского городского округа- 8 кв.м. общей площади.

(Решение Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа от 30.01.2020 № 15/04-МЗ).

13. Приобретение какого жилого помещения в Московской области НЕ допускается с использованием сертификата?

1. Жилое помещение выбрано в другом регионе (не на территории Московской области)

2. Сертификат не может использоваться на приобретение жилого помещения у близких родственников (п. 17 Порядка выплаты в МО):

- супруга (супруги),
- бабушки (дедушки),
- внуков,
- родителей (в том числе усыновителей),
- детей (в том числе усыновленных),
- полнородных и неполнородных братьев и сестер.

3. Не допускается приобретение жилых помещений, размер общей площади которых ниже учетной нормы, установленной в соответствии со ст. 50 ЖК РФ органом местного самоуправления муниципального образования, расположенного на территории Московской области, в котором приобретено жилое помещение (далее - учетная норма) (п.18 Порядка выплаты в МО).

4. Жилое помещение признано непригодным для проживания, многоквартирный (далее-МКД) признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом", утв. ПП РФ от 28.01.2006 N 47.

(Комментарий: согласно ч.4 ст.15 ЖК в МКД, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания).

! Обратите внимание: приобретение жилых помещений, не соответствующих вышеуказанным требованиям, является самостоятельными основаниями для отказа в перечислении денежной выплаты по сертификату продавцу жилого помещения после проведенной сделки и гос. регистрации перехода права собственности к покупателю (получателю сертификата) (подпункты 5 и 6 п.23 Порядка выплаты в МО)

14. За счет каких средств предоставляется выплата?

Сертификат предоставляется за счет средств публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее - Фонд развития территорий), доведенных Московской области в соответствии с заключенным соглашением (п.4 Порядка выплаты в МО)

15. Когда, кому в какие сроки перечисляется выплата по сертификату при покупке жилого помещения?

Перечисление социальной выплаты осуществляется Министерством жилищной политики Московской области на банковский счет продавца жилого помещения, с которым получатель сертификата заключил ДКП жилого помещения, в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о перечислении социальной выплаты (при наличии средств Фонда развития территорий в бюджете Московской области) в пределах размера социальной выплаты, указанной в сертификате (п.26 Порядка выплаты в МО)

Днем перечисления социальной выплаты является день перечисления средств на счет продавца жилого помещения (п. 29 Порядка выплаты в МО).

Согласно п.27 Порядка выплаты в МО в случае если по договору купли-продажи приобретается жилое помещение:

- 1) размер общей площади которого БОЛЬШЕ НОРМАТИВА обеспечения общей площадью жилого помещения, предусмотренного в пункте 15 Порядка выплаты в МО (см. *вопрос №4*), исполнение обязательств по сертификату осуществляется в размере социальной выплаты, указанной в сертификате;
- 2) размер общей площади которого МЕНЬШЕ НОРМАТИВА обеспечения общей площадью жилого помещения, предусмотренного в пункте 15 Порядка выплаты в МО (см. *вопрос №4*), но НЕ НИЖЕ учетной нормы, исполнение обязательств по сертификату осуществляется в размере социальной выплаты, указанной в сертификате;
- 3) стоимость которого ПРЕВЫШАЕТ РАЗМЕР социальной выплаты, указанной в сертификате, доплата разницы производится получателем сертификата за счет собственных и (или) заемных средств;
- 4) стоимость которого МЕНЕЕ РАЗМЕРА социальной выплаты, указанной в сертификате, социальной выплата предоставляется в размере, соответствующем ФАКТИЧЕСКОЙ стоимости жилого помещения, указанной в ДКП.

Остаток средств социальной выплаты, оставшийся неиспользованным после осуществления оплаты по представленным гражданином договорам купли-продажи жилых помещений, погашается (п.п. «а» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки).

16. Что обязательно надо указывать в ДКП жилого помещения, которое частично (или полностью) оплачивается за счет выплаты по сертификату?

В ДКП жилого помещения должны быть:

- указаны реквизиты жилищного сертификата
- указаны реквизиты банковского счета продавца (п.п.3 п.1 п.20 Порядка выплаты в МО);
- условие о перечислении выплаты после гос. регистрации права собственности гражданина на приобретаемое с использованием сертификата жилое помещение (п.п. «е» п.4 Федеральных правил предоставления фин. поддержки), поскольку переход права собственности на жилое помещение осуществляется до момента его оплаты сертификатом.

Рекомендовано в ДКП жилого помещения включать

(в зависимости от условий сделки и интересов представляемой стороны):

- Безусловное обязательство покупателя (получателя сертификата) обратиться в Министерство жилищной политики Московской области с заявлением на перечисление денежной выплаты по сертификату и необходимым пакетом оригинальных документов в согласованный сторонами срок с момента гос регистрации перехода права собственности на жилое помещение к покупателю (покупателям). Условиями ДКП возможно также предусмотреть штрафные санкции за несвоевременное исполнение покупателем данного обязательства.

- Если стоимость жилого помещения превышает размер выплаты, указанной в сертификате, то в условиях ДКП предусмотреть перечисление покупателем (получателем сертификата) собственных (кредитных) денежных средств продавцу ДО момента перечисления денежной выплаты по сертификату

*(Комментарий: поскольку в пакете документов вместе с заявлением на перечисление выплаты по сертификату обязательно потребуется предоставить копию документа, подтверждающего перечисление получателем сертификата собственных (кредитных) денежных средств продавцу за приобретенное у него жилое помещение (см. п.п.5 п.20 Порядка выплаты в МО, *вопрос №17*)*

- Предусмотреть залог (ипотеку) в пользу продавца жилого помещения до момента зачисления денежной выплаты по сертификату на счет продавца и проведения с ним полных расчетов по жилому помещению. *Комментарий: запрет на использование данного вида залога НЕ предусмотрен в качестве основания для отказа в выделении средств по сертификату, следовательно, по не ипотечным сделкам может использоваться*

- Предусмотреть право продавца на удержание жилого помещения от фактической его передачи покупателю и подписания акта приема-передачи до момента зачисления денежной выплаты по сертификату на банковский счет продавца

17. Какие документы, куда и кем предоставляются для перечисления выплаты по сертификату продавцу жилого помещения?

Порядок действий для получения выплаты предусмотрен пунктами 20 -22 Порядка выплаты в МО

Получатель сертификата (покупатель) обращается в Министерство через портал Госуслуги или в МФЦ с заявлением о перечислении выплаты после гос.регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

К заявлению о перечислении выплаты по сертификату прилагаются следующие документы
(п.20 Порядка выплаты в МО):

- 1) сертификат;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность получателя сертификата и членов его семьи, указанных в сертификате;
- 3) ДКП жилого помещения, расположенного на территории Московской области, заключенный в период действия сертификата и содержащий реквизиты банковского счета продавца;
- 4) выписку (выписки) из ЕГРН о регистрации перехода права собственности к получателю сертификата и членам его семьи, указанным в сертификате;
- 5) копию документа, подтверждающего перечисление получателем сертификата собственных, (кредитных) денежных средств продавцу за приобретенное у него жилое помещение, если стоимость этого жилого помещения превышает размер выплаты, указанной в сертификате.

! Особо обратить внимание:

В случае, если заявление о перечислении выплаты по сертификату подано через портал Госуслуг (т.е., в электронном виде, а не через МФЦ), то заявителю необходимо в течение 3 рабочих дней со дня регистрации данного заявления о перечислении представить оригиналы документов, приложенных к заявлению о перечислении социальной выплаты, в МФЦ для сверки.

Одно из оснований для отказа в перечислении выплаты по сертификату является непредставление в МФЦ для сверки оригиналов документов, приложенных к заявлению о перечислении социальной выплаты, поданному через портал Госуслуг, в течение 3 рабочих дней со дня регистрации заявления о перечислении выплаты (п.п.10 п.23 Порядка выплаты в МО).

Министерство в течение 1 рабочего дня со дня поступления заявления о перечислении социальной выплаты осуществляет проверку комплектности документов, представленных получателем сертификата, при необходимости направляет запросы в гос. органы в целях получения документов (сведений) о пригодности (непригодности) приобретенного жилого помещения для проживания граждан, при выявлении некомплектности представленных документов информирует получателя сертификата о необходимости устранения замечаний (п.21 Порядка выплаты в МО).

Министерство в течение 2 рабочих дней со дня поступления заявления о перечислении выплаты по сертификату проводит проверку сведений, содержащихся в документах, представленных получателем сертификата, или сведений, полученных по запросам, и принимает одно из следующих решений:

- 1) о перечислении социальной выплаты;
 - 2) об отказе в перечислении социальной выплаты.
- (п.22 Порядка выплаты в МО).

18. Основания для отказа в перечислении выплаты по сертификату

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в перечислении социальной выплаты
изложен в п.23 Порядка выплаты в МО:

- 1) несоответствие получателя сертификата критериям, указанным в п.3 Порядка (см. вопрос №3) о выплате в МО;
- 2) выявление противоречий (несоответствий) между сведениями, содержащимися в представленных заявлении о перечислении социальной выплаты и документах, а также информацией, содержащейся в АИС "Реформа ЖКХ";

- 3) непредставление или представление не в полном объеме обязательных документов или сведений, предусмотренных п. 20 Порядка о выплате в МО (см. вопрос №17);
- 4) получение социальной выплаты по сертификату в другом субъекте РФ;
- 5) приобретение жилого помещения, признанного непригодным для проживания в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом";
- 6) приобретение жилого помещения, не соответствующего требованиям, определенным Порядком о выплате в МО;
- 7) несоответствие представленных документов по форме или содержанию требованиям Порядка о выплате в МО;
- 8) отзыв заявления по инициативе получателя сертификата;
- 9) представление электронных образов документов, качество которых не позволяет в полном объеме прочитать текст документа или распознать реквизиты документа;
- 10) непредставление в МФЦ для сверки оригиналов документов, приложенных к заявлению о перечислении социальной выплаты, поданному через Госуслуги, в течение 3 рабочих дней со дня регистрации заявления о перечислении социальной выплаты.

Уведомление об отказе в перечислении социальной выплаты должно содержать причины, послужившие основанием для отказа (п.24 Порядка выплаты в МО).

(Памятка составлена по нормативным актам, в редакции, актуальной на 25 января 2023)

 <p>Юрист Недвижимость Онлайн</p> <p>+7 909 166-72-72 +7 968 9-280-280 Info@uno-law.ru</p>	<p>Партнер Гильдии риэлторов Московской области ИП Булахов С.В.</p> <p>https://grmonp.ru/kompanii/ip-bulahov-sergej-vasilevich/</p>
---	---

✓ Просто бери и делай сделку: сопровождение сделки юристом онлайн.

Даем письменные рекомендации с перечнем необходимых документов по проверке объектов недвижимости (устное количество консультаций юриста в процессе работы по сделке без ограничений), а также:

✓ письменные правовые заключения по объектам недвижимости

✓ устное и письменное консультирование по отдельным вопросам с недвижимостью

✓ составление налоговых деклараций для клиентов, оформление имущественных вычетов

✓ составление договоров

✓ судебное представительство

✓ составление документов для суда: досудебные претензии, иски, отзывы на иск, ходатайства, апелляционные жалобы

Членам ГРМО скидка 10%