1. **Понятие жилищного сертификата.**

Государственные жилищные сертификаты (ГЖС) выпускались и выпускаются в двух видах. Первый - сертификаты, выдаваемые лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий гражданам России. Второй - сертификаты, выпускаемые в соответствии с федеральной целевой программой "Государственные жилищные сертификаты", утвержденной постановлением Правительства РФ от 20 января 1998 г. и направленной на обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы, а также военнослужащих, увольняемых с военной службы в ходе проведения военной реформы, и членов их семей. Порядок выпуска и погашения этого вида сертификатов первоначально был утвержден постановлением Правительства РФ от 21 марта 1998 г. "О мерах по обеспечению реализации президентской программы "Государственные жилищные сертификаты". В настоящее время действует порядок выпуска и погашения ГЖС, выдаваемых военнослужащим, увольняемым с военной службы, гражданам, уволенным с военной службы, а также гражданам, подлежащим переселению из закрытых и обособленных военных городков, утвержденный постановлением Правительства РФ от 29 марта 1999 г. Схожий механизм предусмотрен постановлением Правительства РФ от 6 сентября 1998 г. "О проведении эксперимента по предоставлению государственных жилищных сертификатов высвобожденным работникам ликвидируемых организаций угольной промышленности городов Кизел, Губаха, Гремячинск и Чусовой (Пермская область) в 1998 году".

Государственный жилищный сертификат является именным свидетельством, удостоверяющим право гражданина - участника Программы на получение безвозмездной субсидии за счет средств федерального бюджета для приобретения жилого помещения. Сертификат не является ценной бумагой, он не подлежит передаче другому лицу.

Сертификаты выпускаются по форме, утверждаемой Министерством финансов Российской Федерации по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, являющимся государственным заказчиком Программы, и Министерством обороны Российской Федерации.

Срок действия сертификата составляет 9 месяцев с даты его выдачи.

**2. Граждане, имеющие право на получение ГЖС.**

Право на получение жилищного сертификата имеют следующие категории граждан Российской Федерации, которые не имеют жилых помещений для постоянного проживания на территории Российской Федерации и за ее пределами и признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий:

а) военнослужащие, подлежащие увольнению с военной службы, и граждане, уволенные с военной службы, имеющие общую продолжительность военной службы в календарном исчислении 10 лет и более, основаниями для увольнения с военной службы которых являются (явились) достижение ими предельного возраста пребывания на военной службе, или состояние здоровья, или организационно-штатные мероприятия;

б) сотрудники органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, содержащихся за счет средств федерального бюджета, подлежащие увольнению со службы, и граждане, уволенные со службы из указанных органов и учреждений, имеющие общую продолжительность службы в календарном исчислении 10 лет и более, основаниями для увольнения со службы которых являются (явились) достижение ими предельного возраста пребывания на службе, или состояние здоровья, или организационно-штатные мероприятия;

в) граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков.

Все эти категории граждан решение об участии в программе принимают добровольно.

Основаниями для признания в установленном порядке граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий по причине отсутствия жилых помещений для постоянного проживания на территории Российской Федерации и за ее пределами являются:

а) отсутствие жилого помещения для постоянного проживания;

б) проживание в общежитии или на служебной жилой площади при отсутствии другой жилой площади для постоянного проживания;

в) проживание на условиях поднайма при отсутствии другой жилой площади для постоянного проживания.

Установление очередности граждан - участников Программы для получение сертификатов осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в той же хронологической последовательности, в какой каждый из них был поставлен на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3. Порядок предоставления субсидий.**

Субсидия гражданам - участникам программы «Государственные жилищные сертификаты» предоставляется за счет средств федерального бюджета в размере, эквивалентном расчетной стоимости жилого помещения по социальной норме общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности. Расчетная стоимость жилого помещения по социальной норме общей площади жилого помещения (с учетом нормы дополнительной общей площади жилого помещения), установленной для семей разной численности, определяется исходя из средней рыночной стоимости 1 кв.метра общей площади жилья на территории субъекта РФ, избранной для постоянного проживания, а для граждан, уволенных с военной службы, со службы из органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, - на территории субъекта Российской Федерации по месту получения сертификата. Средняя рыночная стоимость 1 кв.метра общей площади жилья определяется ежеквартально Государственным комитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу на основании данных, представленных Государственным комитетом Российской Федерации по статистике и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, и публикуется в одном из официальных изданий. Размер субсидии рассчитывается соответственно федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим выдачу сертификатов, указывается в сертификате и является неизменным на весь срок действия сертификата. Расчет размера субсидии производится на дату выдачи сертификата.

Социальная норма общей площади жилого помещения для расчета размера субсидии устанавливается в размере 33 кв.метров - для одиноких граждан, 42 кв.метров - на семью из 2 человек и по 18 кв.метров на каждого члена семьи при численности семьи 3 человека и более. Состав семьи гражданина - участника программы «ГЖС» при расчете размера безвозмездной субсидии определяется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Гражданин - участник программы «ГЖС» информируется об условиях реализации программы и дает письменное согласие на участие в ней и на исключение из очереди на улучшение жилищных условий в случае приобретения жилого помещения с использованием сертификата. Владелец сертификата имеет право приобрести на первичном или вторичном рынке жилья у любых физических и юридических лиц (одного или нескольких) жилое помещение, в том числе индивидуальный жилой дом (часть дома), одну или несколько квартир (комнат), отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенное применительно к условиям населенного пункта, в том числе в сельской местности, выбранного для постоянного проживания. Указанное жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи владельца сертификата.

Владелец сертификата может приобрести жилое помещение только за счет предоставляемой субсидии или за счет предоставляемой субсидии с привлечением собственных или заемных (кредитных) средств. Нельзя приобрести жилое помещение, площадь которого в расчете на одного члена семьи гражданина - участника программы «Государственные жилищные сертификаты» ниже нормы общей (жилой) площади жилья, устанавливаемой органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в месте приобретения жилья.

Проверка соответствия размера приобретаемого жилого помещения установленной норме производится органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при государственной регистрации прав на приобретаемое жилое помещение. В случае выявления нарушений регистрация прав не производится.

**4. Выпуск и обращение жилищных сертификатов.**

Органы исполнительной власти, в которых на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий состоят граждане - участники программы «ГЖС», формируют и утверждают сводные списки получателей сертификатов с указанием фамилии, имени, отчества гражданина, состава семьи и размера субсидии. Указанные списки являются основанием для выдачи сертификатов. Органы исполнительной власти в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации графиком выпуска и распределения сертификатов составляют и представляют государственному заказчику программы заявки на выпуск сертификатов. Государственный заказчи в соответствии с представленными заявками составляет сводную заявку на выпуск и распределение сертификатов, которая не менее чем за 10 рабочих дней до сроков, установленных в графике, представляется в Министерство финансов Российской Федерации.

Количество выпускаемых сертификатов и общий размер субсидий, подлежащие распределению между органами исполнительной власти, определяются в соответствии со сводной заявкой государственного заказчика программы «Государственные жилищные сертификаты» на выпуск и распределение сертификатов в пределах ассигнований, предусмотренных на эти цели федеральным бюджетом на соответствующий год, и утверждаются приказом Министерства финансов Российской Федерации. Министерство финансов Российской Федерации передает органам исполнительной власти бланки сертификатов, выпущенные в соответствии с приказом Министерства финансов Российской Федерации о выпуске и выдаче бланков сертификатов.

Изготовление бланков сертификатов осуществляется за счет средств федерального бюджета, предусматриваемых на финансирование программы «Государственные жилищные сертификаты». Органы исполнительной власти в течение 2 месяцев с даты получения бланков сертификатов от Министерства финансов Российской Федерации выдают сертификаты гражданам - участникам программы «ГЖС», включенным в сводные списки получателей сертификатов. Органы исполнительной власти ведут в установленном порядке реестр выданных сертификатов.

При наличии у органа исполнительной власти обстоятельств, потребовавших замены бланка сертификата в период установленного срока выдачи, орган исполнительной власти направляет государственному заказчику программы «ГЖС» по перечню бланки сертификатов с корешками, подлежащие аннулированию и замене.

При наличии у владельца сертификата обстоятельств, потребовавших замены выданного сертификата, владелец возвращает его в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене (с указанием причин замены). В случае принятия органом исполнительной власти решения о замене сертификата ранее выданный сертификат вместе с корешком направляется государственному заказчику программы «Государственные жилищные сертификаты». Расчет размера субсидии в новом сертификате производится исходя из средней рыночной стоимости 1 кв.метра общей площади жилья, действовавшей на дату выдачи сданного сертификата. Решение о замене сертификата принимается органом исполнительной власти, выдавшим сертификат, в течение 10 дней с даты получения заявления владельца сертификата.

В случае смерти владельца сертификата член его семьи, действующий на основании нотариально заверенной доверенности других членов семьи, должен обратиться в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, с заявлением о замене сертификата, которое должно быть рассмотрено в течение 10 дней. При принятии органом исполнительной власти решения о замене сертификата ранее выданный сертификат вместе с корешком направляется государственному заказчику программы «ГЖС». Расчет размера субсидии производится на дату выдачи нового сертификата исходя из нового состава семьи и средней рыночной стоимости 1 кв.метра общей площади жилья на территории субъекта Российской Федерации, избранной для постоянного проживания.

В случае смерти члена семьи владельца сертификата выданный сертификат по заявлению его владельца подлежит замене, при этом расчет размера субсидии производится в порядке, предусмотренном для замены сертификата в случае смерти его владельца.

При утрате сертификата его владельцем решение о замене сертификата принимается органом исполнительной власти, выдавшим сертификат. Копия решения и корешок утраченного сертификата направляются государственному заказчику программы «ГЖС» для аннулирования и замены. В новом сертификате указывается тот же размер субсидии, что и в аннулированном.

Государственный заказчик в течение 5 дней принимает решение о признании представленных для замены сертификатов утратившими силу и направляет в Министерство финансов Российской Федерации эти сертификаты, их корешки и заявку на выдачу новых бланков сертификатов. Министерство финансов Российской Федерации в течение 5 дней передает новые бланки сертификатов органам исполнительной власти для их выдачи гражданам. Срок действия нового сертификата составляет 6 месяцев с даты его выдачи, за исключением сертификата, замена которого вызвана смертью владельца (члена семьи) сертификата. В этом случае срок действия нового сертификата составляет 9 месяцев с даты его выдачи.

Орган исполнительной власти на бланке нового сертификата и корешке к нему в правом верхнем углу делает запись: "Взамен сертификата серия \_\_\_ N\_\_\_\_, сертификат действителен до "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г. ".

Органы исполнительной власти представляют в Министерство финансов РФ и государственному заказчику программы «Государственные жилищные сертификаты» копии реестров сертификатов, выданных в соответствии с приказом Министерства финансов Российской Федерации. Государственный заказчик в 3-месячный срок после выхода приказа Министерства финансов Российской Федерации о выпуске и выдаче сертификатов представляет в Министерство финансов Российской Федерации отчет о выданных органами исполнительной власти сертификатах. В случае выдачи органом исполнительной власти сертификатов на сумму меньше, чем общий размер субсидий, определенный в приказах Министерства финансов Российской Федерации (с учетом возвращенных неиспользованных сертификатов), орган исполнительной власти ежеквартально, но не позднее 3 месяцев до окончания финансового года, при необходимости направляет государственному заказчику программы заявку на дополнительный выпуск сертификатов на сумму в пределах остатка от общего размера субсидий, определенного в приказах Министерства финансов Российской Федерации на этот год. Одновременно с заявкой представляется справка о выданных сертификатах (с учетом возвращенных неиспользованных сертификатов). Государственный заказчик составляет сводную заявку на дополнительный выпуск и распределение сертификатов и не позднее 2 месяцев до окончания финансового года направляет ее в Министерство финансов Российской Федерации. Количество дополнительно выпускаемых сертификатов определяется в соответствии со сводной заявкой государственного заказчика на дополнительный выпуск и распределение сертификатов и утверждается приказом Министерства финансов Российской Федерации в пределах ассигнований, предусмотренных на эти цели федеральным бюджетом на соответствующий год.

5. Организация работы по выдаче сертификатов.

Для организации работы, связанной с выдачей сертификатов гражданам – участникам программы «Государственные жилищные сертификаты», орган местного самоуправления совместно с соответствующим военным комиссариатом, органом внутренних дел Российской Федерации и органом уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации создает комиссию под руководством заместителя руководителя органа местного самоуправления. В состав этой комиссии законодательством рекомендуется включать представителей общественных объединений граждан, уволенных с военной службы, со службы из органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, а также представителей органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Комиссия, занимающаяся организацией работы, связанной с выдачей сертификатов гражданам осуществляет следующие функции:

а) проводит работу по разъяснению условий и порядка реализации сертификатов;

б) составляет списки получателей сертификатов и документов, подтверждающих его право на участие в программе «Государственные жилищные сертификаты»;

в) представляет в рабочую группу органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации списков получателей сертификатов для подготовки сводного списка и заявок на выпуск сертификатов;

г) выдает от имени органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации сертификаты. При этом сведения, которые служат снованием для признания гражданина участником программы, подлежат уточнению с истребованием в случае необходимости дополнительных документов;

д) предоставляет гражданам - участникам программы «ГЖС» информацию о наличии готового жилья;

е) направляет рабочей группе федерального органа исполнительной власти копии обязательств граждан – участников программы о сдаче жилых помещений;

ж) ведет книгу учета выданных сертификатов.

# 6. Документы, предоставляемые гражданином для получения сертификата

Для получения сертификата гражданин - участник программы «Государственные жилищные сертификаты» должен представить в комиссию, занимающуюся организацией работы, связанной с выдачей сертификатов следующие документы:

а) документ, удостоверяющий личность;

б) справка из военного комиссариата, или органа внутренних дел Российской Федерации, или органа уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации об общей продолжительности военной службы;

в) выписка из решения органа по учету и распределению жилья о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

г) справка об источниках финансирования подразделения, в котором проходил службу сотрудник органов внутренних дел Российской Федерации или уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации;

д) документы, подтверждающие численный состав семьи;

е) справка квартирно-эксплуатационного органа о сдаче жилья по последнему месту службы (для граждан, не имеющих жилых помещений для постоянного проживания) или обязательство о сдаче жилого помещения после приобретения жилого помещения с помощью сертификата;

ж) выписка из личного дела о наличии воинского (специального) звания полковник, равного ему звания и выше (при наличии такого звания).

Гражданин не обязан представлять документы, которые не перечислены в данном перечне. Для внесения изменений в указанные документы гражданин обязан представить в комиссию материалы, подтверждающие необходимость такого внесения. Предложения комиссии о выдаче гражданам - участникам программы «ГЖС» сертификатов оформляются протоколами, визируются всеми членами комиссии, подписываются секретарем комиссии, утверждаются ее председателем и направляются вместе со списками получателей сертификатов в рабочую группу органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

7. Условия действия сертификатов и порядок оплаты приобретаемого жилого помещения.

Полученный сертификат сдается его владельцем в российский банк, который в установленном порядке выбран для обслуживания программы «Государственные жилищные сертификаты». Банк после проведения проверки соответствия данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в документе владельца сертификата, удостоверяющем личность, открывает отдельный блокированный целевой лицевой счет на имя владельца сертификата и заключает с ним договор на открытие и обслуживание этого счета. При несоответствии данных, указанных в сертификате, данным, содержащимся в документе владельца сертификата, удостоверяющем личность, отдельный блокированный целевой лицевой счет банком не открывается. Исключение представляет замена документа владельца сертификата, удостоверяющего личность, которая подтверждается справками органов, осуществивших указанную замену.

В договоре оговариваются основные условия и порядок взаимоотношений банка и владельца сертификата. Одновременно могут быть рассмотрены возможности предоставления банком кредита на приобретение жилья, в том числе долгосрочного ипотечного кредита, а также другие вопросы. Один экземпляр договора вручается владельцу сертификата.

В течение срока действия сертификата договор может быть расторгнут по письменному заявлению владельца сертификата, при этом отдельный блокированный целевой лицевой счет закрывается и сертификат возвращается его владельцу.

Владелец сертификата в течение срока действия сертификата должен представить в банк договор купли-продажи жилого помещения, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Если приобретаемое жилое помещение расположено в жилом здании, строительство которого завершено, оно принято в установленном порядке в эксплуатацию, но акт приема-передачи жилых помещений (квартир) не составлялся и право собственности на них не зарегистрировано, вместо договора купли-продажи жилого помещения в банк предъявляется договор уступки требования на жилое помещение, заключенный в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации владельцем сертификата и лицом, имеющим требование на это жилое помещение, и свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, полученное в результате реализации условий этого договора, оформленное на имя владельца сертификата и членов его семьи.

Обязательным условием договоров купли-продажи жилого помещения или уступки требования на жилое помещение является указание, что его оплата производится за счет средств федерального бюджета в виде субсидии, выделяемой по сертификату. Если стоимость жилого помещения по договору приобретения жилого помещения превышает размер субсидии, указанный в сертификате, в договоре должен быть определен порядок уплаты недостающей суммы.

Банк в течение 5 рабочих дней со дня представления владельцем сертификата договора приобретения жилого помещения осуществляет проверку:

а) соответствия данных, указанных в договоре приобретения жилого помещения и свидетельстве, данным документа владельца сертификата, удостоверяющего личность;

б) соответствия стоимости жилого помещения, указанной в договоре приобретения жилого помещения, размеру субсидии, указанному в сертификате;

в) наличия документа, подтверждающего зачисление собственных средств владельца сертификата на его отдельный блокированный целевой лицевой счет или на счет лица, предоставившего жилье по договору приобретения жилого помещения, в случае если стоимость жилого помещения превысила размер субсидии, указанный в сертификате;

г) наличия на договоре приобретения жилого помещения подписей, печатей (для юридических лиц), реквизитов договаривающихся сторон, а на договоре купли-продажи жилого помещения - специальной регистрационной надписи органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

д) наличия на свидетельстве подписи регистратора и печати, соответствия адреса объекта, указанного в свидетельстве, адресу приобретаемого жилого помещения, указанному в договоре уступки требования на жилое помещение.

При соответствии представленных документов указанным требованиям, банк в тот же срок принимает договор приобретения жилого помещения к оплате. В течение рабочего дня после принятия к оплате договора приобретения жилого помещения банк представляет в территориальный орган федерального казначейства заявку на перечисление средств федерального бюджета на отдельный блокированный целевой транзитный счет, открытый в банке для учета денежных средств, выделенных в виде безвозмездных субсидий из федерального бюджета на реализацию программы «ГЖС», с указанием банковских реквизитов. Одновременно с заявкой представляются копии договора приобретения жилого помещения, свидетельства (в случае представления договора уступки требования на жилое помещение), сертификата и документа, подтверждающего зачисление недостающей суммы по договору приобретения жилого помещения (в случае если стоимость жилого помещения превысила размер субсидии). Копии договора приобретения жилого помещения и свидетельства хранятся в банке до закрытия отдельного блокированного целевого лицевого счета, после чего возвращаются владельцу счета.

По истечении срока действия сертификата операции банка и территориального органа федерального казначейства по оплате приобретаемого жилья осуществляются в случае, если:

а) банк до истечения срока действия сертификата принял к оплате договор приобретения жилого помещения;

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

Территориальный орган федерального казначейства в течение 5 рабочих дней после получения от банка заявки на перечисление средств и документов, перечисляет средства на отдельный блокированный целевой транзитный счет для последующего их зачисления банком на отдельные блокированные целевые лицевые счета владельцев сертификатов.

Банк в течение 3 рабочих дней после поступления средств от территориального органа федерального казначейства на отдельный блокированный целевой транзитный счет зачисляет средства на отдельный блокированный целевой лицевой счет владельца сертификата при наличии поручения вкладчика на оплату жилого помещения. При этом согласно договору приобретения жилого помещения средства на оплату жилого помещения перечисляются банком не позднее следующего рабочего дня после зачисления средств федерального бюджета на отдельный блокированный целевой лицевой счет владельца сертификата. Одновременно банк представляет в территориальный орган федерального казначейства копии выписок с отдельного блокированного целевого транзитного счета и с отдельного блокированного целевого лицевого счета владельца сертификата с приложением копий платежных документов, а также пересылает в орган исполнительной власти, выдавший сертификат, его подлинник с отметкой об оплате жилого помещения. Перечисление средств по договору приобретения жилого помещения продавцу жилого помещения или лицу, уступившему требование на жилое помещение, осуществляется путем безналичных расчетов.

Сертификат подлежит возврату в орган исполнительной власти, выдавший его, в случае если:

а) произведена оплата приобретенного жилого помещения;

б) в течение срока его действия в банк не предъявлен договор приобретения жилого помещения либо расписка органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении документов для государственной регистрации прав;

в) в течение срока его действия предъявленный в банк договор приобретения жилого помещения не был принят банком к оплате;

г) до истечения срока действия сертификата в банк была представлена расписка органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о получении документов для государственной регистрации прав, но договор приобретения жилого помещения, представленный в банк в сроки, указанные в расписке, не принят банком к оплате.

Такие сертификаты вместе с неиспользованными сертификатами направляются государственному заказчику для предъявления в Министерство финансов Российской Федерации в целях погашения, а открытые отдельные блокированные целевые лицевые счета владельцев сертификатов банком закрываются.

**8. Государственная регистрация жилищных сертификатов.**

Государственная регистрация жилищных сертификатов производится:

1. в Министерстве финансов Российской Федерации, если общая номинальная сумма эмиссии сертификатов (на момент их выпуска) равна или превышает 50 млрд. рублей, а также если эмитентом является администрация субъекта Российской Федерации;
2. в министерствах финансов республик в составе Российской Федерации, финансовых управлениях (главных управлениях, комитетах, департаментах, отделах) административных краев, областей, автономных образований, департаменте финансов Правительства Москвы, финансовом комитете мэрии Санкт-Петербурга - во всех остальных случаях.

Для государственной регистрации эмитент жилищных сертификатов подает в регистрирующий орган следующие документы:

1. заявление в произвольной форме на фирменном бланке эмитента жилищных сертификатов;
2. проспект эмиссии жилищных сертификатов (два экземпляра);
3. нотариально заверенные копии учредительных документов эмитента;
4. нотариально заверенную копию документа, подтверждающего права эмитента как заказчика на проведение жилищных строительных работ;
5. нотариально заверенную копию документа, подтверждающего выделение эмитенту земельного участка под жилищное строительство;
6. нотариально заверенную копию договора эмитента с поручителем (гарантом);
7. утвержденную проектно-сметную документацию на строительство жилья, являющегося объектом привлечения средств;
8. копию платежного поручения об уплате эмитентом налога на операции с ценными бумагами (за регистрацию проспекта эмиссии жилищных сертификатов).

Должностные лица эмитента, подписавшие проспект эмиссии жилищных сертификатов, несут ответственность за достоверность данных, содержащихся в нем, в установленном законодательством порядке.

Регистрирующий орган приступает к рассмотрению документов только при предоставлении эмитентом жилищных сертификатов всех документов, перечисленных выше. Документы рассматриваются в срок, не превышающий 30 дней.

Основаниями для отказа в государственной регистрации жилищных сертификатов могут быть:

1. наличие в представленных документах сведений, позволяющих сделать вывод о противоречии условий выпуска жилищных сертификатов законодательству Российской Федерации;
2. отсутствие какого-либо из документов, которые нужны для государственной регистрации;
3. неполнота, недостоверность или несоответствие сведений, содержащихся в проспекте эмиссии жилищных сертификатов и иных документах, представленных для регистрации выпуска, требованиям действующего законодательства.

Отказ в государственной регистрации жилищных сертификатов доводится регистрирующим органом до сведения эмитента в письменном виде. При повторном представлении эмитентом документов на регистрацию жилищных сертификатов налог на операции с ценными бумагами (за регистрацию проспекта эмиссии) взимается повторно.

При отсутствии претензий к представленным документам эмитенту выдается письмо, подтверждающее акт государственной регистрации жилищных сертификатов, с указанием даты и кода государственной регистрации и один экземпляр проспекта эмиссии, скрепленный печатью регистрирующего органа и со штампом "зарегистрировано".

Код государственной регистрации строится следующим образом:
ХХ-6-ХХХХХ, где:

1. первая позиция указывает на код территории по административно-территориальному делению Российской Федерации;
2. вторая позиция - цифра 6 - указывает на вид ценных бумаг - жилищные сертификаты;
3. третья позиция указывает порядковый номер государственной регистрации выпуска жилищных сертификатов в реестре регистрирующего органа.

В случае регистрации выпуска жилищных сертификатов, а также в случае отказа в регистрации выпуска один экземпляр проспекта эмиссии жилищных сертификатов остается в регистрирующем органе.

Учет зарегистрированных выпусков жилищных сертификатов ведется регистрирующим органом в специальном реестре жилищных сертификатов согласно установленной форме.

Данные о зарегистрированных выпусках жилищных сертификатов ежемесячно представляются регистрирующими органами в Министерство финансов Российской Федерации для внесения указанной информации в Единый государственный реестр ценных бумаг Российской Федерации. Контроль за ведением Единого государственного реестра ценных бумаг Российской Федерации осуществляется Федеральной комиссией.

Выпуск жилищных сертификатов, не прошедших государственную регистрацию, является незаконным и недействительным и влечет за собой возвращение эмитентом выручки от продажи этих жилищных сертификатов инвесторам. Решение о незаконности выпуска принимается регистрирующим органом. Должностные лица эмитента, осуществившего выпуск жилищных сертификатов, не прошедших государственную регистрацию, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Погашение жилищных сертификатов.**

Погашение жилищных сертификатов производится эмитентом. В случае, если погашение жилищных сертификатов не может осуществить непосредственно эмитент, то погашение жилищных сертификатов на условиях и в сроки, установленные проспектом эмиссии жилищных сертификатов, обязан произвести гарант. Поручителем (гарантом) может выступать банк, страховая компания или, с разрешения Федеральной комиссии, иная коммерческая организация, собственный капитал которой составляет сумму не менее 30000-кратного минимального размера заработной платы, установленного законодательством Российской Федерации. В случае если поручителем является администрация субъекта Российской Федерации, объем средств, необходимых для выплаты по первому этапу работ, должен быть предусмотрен в бюджете субъекта Российской Федерации.

Эмитент вправе застраховать себя от банкротства или застраховать свою ответственность за неисполнение обязательств перед инвесторами.

Погашение жилищных сертификатов производится:
а) путем выкупа - по первому требованию собственника жилищных сертификатов - в течение 7 банковских дней с момента письменного обращения собственника жилищных сертификатов к эмитенту.

б) путем предоставления владельцам жилищных сертификатов в собственность квартиры, свободной на момент погашения сертификатов, или письменного обязательства эмитента о передаче ему права собственности на любую свободную квартиру после завершения ее строительства, при условии предъявления к погашению жилищных сертификатов, представляющих 100% общей площади готовой квартиры. в) путем обмена на жилищные сертификаты новой серии - только по соглашению с владельцами жилищных сертификатов; такая возможность погашения жилищных сертификатов не может быть предусмотрена в проспекте эмиссии жилищных сертификатов.

При обмене жилищных сертификатов на жилищные сертификаты новых серий, выпущенные тем же эмитентом, не допускаются изменения их соответствия оплаченной общей площади жилья определенного типа и местоположения и взимание эмитентом дополнительных сборов с собственников жилищных сертификатов. При требовании двух или более собственников жилищных сертификатов заключить с эмитентом договор о приобретении одного и того же жилого помещения, вопрос решается в соответствии с очередностью подачи заявок о способах погашения жилищных сертификатов.

10. Приобретение по жилищному сертификату жилых помещений в новостройках.

Гражданин - участник программы «Государственные жилищные сертификаты» может предварительно договориться о приобретении готового жилого помещения в строящемся жилом доме после завершения его строительства. Такая договоренность оформляется путем заключения предварительного договора о заключении в будущем договора купли-продажи жилого помещения, оплачиваемого за счет средств бюджетной субсидии с блокированного целевого счета (Приложение). Предварительный договор заключается между гражданином - участником программы, получившим государственный жилищный сертификат (Покупатель), и лицом, которое будет обладать зарегистрированным в установленном порядке правом собственности на жилое помещение в доме, не завершенном строительством в момент заключения предварительного договора (Продавец).

В предварительном договоре должна быть указана точная дата окончания срока его действия, который не может превышать срока действия государственного жилищного сертификата. Законодательством рекомендуется заключать предварительный договор на срок, меньший срока действия государственного жилищного сертификата. В случае невыполнения продавцом своих обязательств по предварительному договору в течение срока его действия договор купли-продажи жилого помещения, оплачиваемой посредством государственного жилищного сертификата, не заключается, и у владельца сертификата остается возможность и время для приобретения готового жилья за счет бюджетной субсидии. В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора купли-продажи, другая сторона, выполнившая свои обязательства по предварительному договору, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Предварительный договор заключается в простой письменной форме, заверяется нотариусом по желанию сторон. Предварительный договор о приобретении жилья в новостройке по своему экономическому содержанию является договором долевого участия в жилищном строительстве, поэтому он подлежит учетной регистрации.

11. Практика в приобретении жилья по государственным жилищным сертификатам.

ГЖС не подлежат отчуждению ни в какой форме. Гражданин вправе предъявить его для получения жилья в течение одного года с момента выдачи, а орган исполнительной власти субъекта Федерации обязан выделить ему жилье, исходя из числа членов семьи, указанного в ГЖС. Стоимость предоставляемого жилья компенсируется Минфином РФ при условии получения сертификата и заявки на компенсацию посредством перевода денежных средств на бюджетный счет органа исполнительной власти субъекта Федерации. Из этого следует, что владельцу сертификата жилое помещение предоставляется бесплатно внаем в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, т.е. на основании решения органа исполнительной власти. Порядок выпуска и погашения этого вида сертификатов не ставит выполнение органом исполнительной власти обязанности по предоставлению жилого помещения в зависимость от перечисления Минфином РФ денежных средств на его бюджетный счет. На основании п.14 постановления Правительства РФ от 9 октября 1995 г. при подтверждении эмитентом правомочности владения сертификатом жилое помещение должно быть предоставлено в трехмесячный срок со дня получения сертификата органом исполнительной власти.

Если владельцу предъявленного и принятого к учету ГЖС в установленный срок жилое помещение не предоставлено, он вправе обратиться в суд. То обстоятельство, что заявка на компенсацию стоимости жилья Минфином РФ не выполнена и денежные средства не переведены, не может служить основанием к отказу в иске.

Как отмечалось, установлен годичный срок для предъявления сертификата с целью получения жилья. Однако состав членов семьи его владельца может за этот период претерпеть изменения: так, может наступить смерть кого-либо из лиц, указанных в сертификате. Высказано мнение, что ограничений на переход таких ценных бумаг в порядке наследования как по закону, так и по завещанию нет, поскольку право на получение жилья, закрепленное ГЖС, необходимо рассматривать как право имущественное. Следовательно, не должно быть ограничений на его включение в состав наследственной массы. С этим утверждением нельзя согласиться. Во-первых потому, что сертификаты являются именными необращаемыми ценными бумагами и отчуждению в какой-либо форме не подлежат. Во-вторых, допущение наследственного правопреемства противоречило бы цели, на достижение которой направлены выпуск и погашение сертификатов - адресное обеспечение жилищем граждан, лишившихся крова в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий. Наверно, более приемлемы специальный порядок и условия перехода ГЖС по наследству, установленные п.17 «Порядка выпуска и погашения государственных жилищных сертификатов, выдаваемых военнослужащим, увольняемым с военной службы, гражданам, уволенным с военной службы, а также гражданам, подлежащим переселению из закрытых и обособленных военных городков», утвержденного постановлением Правительства РФ от 29 марта 1999 г. Он предусматривает, что в случае смерти владельца сертификата члены семьи вправе обратиться в администрацию субъекта Федерации с заявлением о переоформлении его на одного из членов семьи.

Безусловно, право на получение жилья, закрепленное ГЖС, является правом имущественным. Всякое ограничение или установление особого порядка перехода в порядке наследования принадлежащих умершему имущественных прав может быть установлено только на основании федерального закона. Уместно предусмотреть соответствующую норму в разделе VI части третьей ГК РФ среди особенностей наследования отдельных видов имущества.

Оборотоспособность - это один из признаков ценных бумаг. Думается, вполне резонно недоумение ряда цивилистов: зачем индивидуализировать субъективное право в гражданском обороте, распространять на него режим ценной бумаги и при этом воспрещать к передаче? На мой взгляд, правительство обоснованно установило, что ГЖС, выдаваемый уволенным и увольняемым военнослужащим, является именным свидетельством, удостоверяющим право гражданина - участника Программы на получение безвозмездной субсидии на приобретение жилого помещения. Сертификат не является ценной бумагой, он может быть квалифицирован как "иные финансовые инструменты".

Безвозмездная субсидия, право на которую подтверждает ГЖС, может быть использована только на приобретение жилья в собственность на свободно складывающемся рынке в течение установленного срока действия сертификата. При этом размер безвозмездной субсидии устанавливается для военнослужащих, имеющих общую продолжительность военной службы в календарном исчислении 25 лет и более - 100% стоимости покупки жилого помещения, а остальным категориям граждан - из расчета 80% стоимости покупки жилого помещения (к ним относятся имеющие общую продолжительность военной службы 10 лет и более, уволенные по достижении предельного возраста, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, не имеющие жилых помещений для постоянного проживания на территории России и за ее пределами и признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также граждане, подлежащие переселению из закрытых и обособленных военных городков).

Стоимость покупки жилого помещения по установленной социальной норме определяется исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на территории субъекта Федерации, избранной для постоянного проживания, но не выше средней рыночной стоимости по соответствующему экономическому району. Расчет субсидии производится на дату выдачи сертификата. Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья определяется ежеквартально Госстроем РФ. Для расчета субсидии социальная норма общей площади жилого помещения устанавливается в размере 33 кв. метра - для одиноких граждан, 42 кв. метра - на семью из 2 человек и по 18 кв. метра - на каждого члена семьи при составе семьи 3 и более человек.

Такая же норма применяется и для обеспечения жильем, в порядке эксперимента, высвобожденных работников ликвидируемых организаций угольной промышленности. Однако им безвозмездная целевая субсидия предоставляется из расчета полной стоимости приобретения жилья по социальной норме для семей разной численности, с учетом средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на территории субъекта Федерации, избранной для постоянного проживания, но не выше средней по России рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья, определяемой каждые шесть месяцев Госстроем и Госкомстатом РФ совместно с администрациями субъектов Федерации.

Программа "Государственные жилищные сертификаты" рассчитана на пять лет (с 1998 по 2002 год). Планируется, что безвозмездные субсидии на покупку жилья получат 210 тыс. семей военнослужащих. По данным Министерства обороны РФ, с января по июль 1999 г. выдано 10203 сертификата, на них приобретено 6572 квартиры. В Нижегородской области, ранее других приступившей к реализации Программы ГЖС, с начала 1999 года получено 312 сертификатов и оформлено в собственность 156 квартир.

Судами Нижегородской области в 1998 - 1999 гг. рассмотрен ряд споров, связанных с осуществлением права собственности на квартиры, приобретенные по ГЖС. Так, гражданка В. обратилась с иском к бывшему супругу о признании за ней и ее несовершеннолетним сыном права собственности на треть площади квартиры за каждым. Исковые требования обосновывались тем, что квартира приобретена за счет средств федерального бюджета по ГЖС, выданному В. как военнослужащему с учетом всех членов семьи. Решением городского суда, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда, за каждым из бывших супругов В. признано право собственности на 1/2 долю квартиры. Принимая решение, суд исходил из того, что спорная квартира приобретена по договору купли-продажи в период брака и является общим совместным имуществом супругов. Со ссылкой на ст.ст.34 и 39 Семейного кодекса РФ суд отказал в признании права собственности на долю в квартире за несовершеннолетним сыном бывших супругов. Постановлением президиума областного суда решение городского суда и определение коллегии по гражданским делам в части признания права собственности на жилое помещение было отменено на том основании, что сумма сертификата зависит от количества членов семьи владельца, указываемых в документе. В рассматриваемом случае сертификат был выделен на семью из трех человек. Следовательно, вывод суда о том, что денежная сумма, указанная в сертификате и использованная на приобретение квартиры, является общим имуществом супругов, является ошибочным. При новом рассмотрении дела судом было установлено, что расчет при покупке квартиры производился с целевого блокированного именного банковского счета. Сумма, указанная в сертификате, оказалась достаточной для оплаты приобретаемой квартиры в полном объеме, собственных средств на покупку квартиры супругами израсходовано не было. Поэтому суд обоснованно признал право собственности на указанную квартиру за всеми членами семьи в равных долях.

На вопрос о том, какими правами наделяются в отношении квартиры, приобретаемой по ГЖС, члены семьи владельца сертификата, дан ответ в п.10 постановления Правительства РФ от 29 марта 1999 г., которым установлено, что приобретаемое жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов семьи владельца сертификата. Однако формулировка неточна. С очевидностью имелась в виду общая долевая собственность только тех членов семьи, с учетом которых определялась сумма безвозмездной субсидии и которые поименованы в самом сертификате. Квартира может быть оформлена только в общую долевую собственность членов семьи, но никак не в общую совместную собственность, поскольку последняя возникает лишь на имущество, приобретенное супругами в браке на общие средства. Но безвозмездную субсидию нельзя считать совместными средствами супругов. Другие члены семьи в силу закона вообще не выступают в качестве субъектов общей совместной собственности. Поэтому в договоре купли-продажи должны быть указаны доли сособственников в праве собственности на приобретаемую квартиру. Неверно было бы ограничиться указанием на то, что квартира поступает в общую собственность владельца сертификата и поименованных в нем членов семьи. Приобретение жилья в собственность с использованием средств безвозмездной субсидии - право, а не обязанность гражданина. Поэтому за любым лицом, поименованным в сертификате, следует признать право на отказ от оформления приходящейся на него доли квартиры в собственность, что не лишает такого члена семьи права вселиться в приобретенную квартиру в качестве постоянного пользователя жилого помещения. Разумеется, подобный отказ от права, принадлежащего несовершеннолетнему члену семьи, невозможен иначе, чем в порядке, установленном ст.ст.28, 37 ГК.

Конечно, не всегда владелец сертификата может приобрести жилое помещение в пределах размера субсидии. Зачастую ему требуются дополнительные средства. В таком случае он использует на эти цели собственные средства, средства членов семьи или же заемные. В подобных случаях уже на стадии заключения договора может встать вопрос об оформлении квартиры в долевую собственность, где доли членов семьи распределяются с учетом дополнительно вложенных ими средств. Нельзя исключить и судебных споров о признании права собственности на долю, отличную от той, которая была указана в договоре купли-продажи. В подобных случаях судам надлежит выяснять, за счет каких средств вносились суммы, представляющие собой разницу между суммой, выплаченной за квартиру по договору купли-продажи, и размером субсидии, указанным в сертификате. Если сверх безвозмездной субсидии на покупку квартиры были затрачены средства супругов, нажитые в браке, то при определении доли в праве собственности на квартиру надлежит руководствоваться не только нормами гражданского законодательства, но и нормами Семейного кодекса РФ. Следовательно, в подобном случае доли супругов и других членов семьи (например, их несовершеннолетних детей) в праве собственности на квартиру окажутся неравными.

**Заключение.**

Главной целью программы «Государственные жилищные сертификаты» является скорейшее решение проблемы обеспечения жильем семей граждан, уволенных или увольняемых с военной службы, сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, уволенных или увольняемых со службы, путем создания системы государственной поддержки приобретения ими жилья на рынке и использования кредитных механизмов финансирования строительства и приобретения жилья.

С этой целью программой предусмотрено:

использование государственных средств для предоставления гражданам безвозмездных субсидий на приобретение жилья;

развитие системы долгосрочного банковского кредитования для приобретения жилья участниками программы в части, не покрываемой безвозмездной субсидией.

На дату создания программы в 1998 году расчетное число граждан - участников программы составляло 210 тысяч, программа была рассчитана на пять этапов, продолжительность каждого этапа - 1 год, а общий срок выполнения программы - 5 лет.

В этом году должны быть представлены результаты президентской программы «Государственные жилищные сертификаты», за 5 лет жилищных сертификатов было выдано огромное количество, только на 2002 год было выдано 77 тысяч 452 сертификата, думаю, это внушающая цифра.

По-моему, в своей работе я отразил всю суть жилищных сертификатов.