КАК ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ ПО ПРОГРАММЕ "ЖИЛЬЕ ДЛЯ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ"?

Программа "Жилье для российской семьи" предполагает стимулирование в 2014 - 2017 гг. строительства в субъектах РФ - участниках Программы жилья экономкласса для последующей реализации определенным категориям граждан, которые в силу социальных, экономических и других причин не могут купить жилье по рыночным ценам, но готовы приобрести его по ценам ниже рыночных (Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 N 323; п. п. 1, 4 Основных условий, утв. Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 N 404).

Для приобретения жилья по Программе рекомендуем учитывать следующее.

1. Характеристики и стоимость жилья экономкласса

К жилью экономкласса относятся (п. 1 Условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, утв. Приказом Минстроя России от 14.11.2016 N 800/пр):

1. Отдельно стоящий жилой дом.

2. Блок в составе жилого дома блокированной застройки.

Такие объекты должны быть не более трех этажей, иметь общую площадь не более 200 кв. м и предназначаться для проживания одной семьи. Жилой дом должен располагаться на земельном участке площадью не более 1 500 кв. м, а блок в составе жилого дома - на участке площадью не более 400 кв. м. Дом блокированной застройки также должен иметь выход на территорию общего пользования.

3. Квартира общей площадью не менее 20 и не более 150 кв. м, которая расположена в многоквартирном доме и обеспечена инженерными системами (электроосвещение, водоснабжение, отопление и др.).

Жилье экономкласса не должно быть признано в установленном порядке непригодными для проживания или располагаться в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу и (или) реконструкции. Также оно должно проектироваться и строиться в соответствии с требованиями законодательства о техническом регулировании, градостроительной деятельности, пожарной безопасности, об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения (п. 2 Условий).

Максимальная цена жилья экономкласса по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в котором расположено данное жилье (договоров купли-продажи жилых помещений), в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения не должна превышать наименьшую из величин - 35 000 руб. или 80% рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения (п. 3 Основных условий).

Примечание. Максимальная цена жилья экономкласса может быть увеличена на сумму до 5 000 руб. за 1 кв. м общей площади таких жилых помещений в установленном порядке. Кроме того, застройщик вправе увеличить цену жилья экономкласса в случае его продажи по договорам, заключенным в течение шести месяцев после ввода в эксплуатацию, в размере не более уровня инфляции, рассчитанного как прирост значения индекса потребительских цен и средних цен на товары и услуги по соответствующему субъекту РФ (п. п. 3, 4(1) Основных условий).

2. Кто может стать участником Программы

Категории граждан, имеющих право на приобретение жилья экономкласса в рамках Программы, устанавливаются нормативным актом субъекта РФ - участника Программы (далее - НПА субъекта РФ) с учетом перечня таких лиц, закрепленного на федеральном уровне. При этом данным НПА может быть установлено право на приобретение такого жилья всех категорий граждан из федерального перечня либо одной или нескольких категорий, а также преимущественное право отдельных категорий граждан на приобретение указанного жилья (п. 19 Основных условий; п. п. 1.1, 1.2 Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 10.06.2014 N 286/пр).

К льготным категориям граждан, имеющим право на приобретение жилья экономкласса, в частности, относятся граждане (п. 4 Основных условий; п. 1 Перечня, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.10.2012 N 1099; п. 1.1 Методических рекомендаций):

1) имеющие обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с ним члена семьи не выше максимального размера, установленного НПА субъекта РФ, но не более 18 кв. м в расчете на одного человека и 32 кв. м - на одинокого гражданина. При этом доходы гражданина и членов его семьи и стоимость их налогооблагаемого имущества не должны превышать максимальную величину, установленную НПА субъекта РФ;

2) проживающие в жилом помещении, признанном непригодным для проживания, или многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

3) имеющие двух и более несовершеннолетних детей и являющиеся получателями материнского (семейного) капитала при условии использования его на приобретение (строительство) жилья экономкласса в рамках Программы;

4) имеющие трех и более детей;

5) ветераны боевых действий;

6) инвалиды или граждане, членами семей которых являются дети-инвалиды;

7) участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;

8) определенные категории государственных и муниципальных служащих.

3. Порядок приобретения жилья экономкласса

Гражданин, имеющий право на приобретение в рамках Программы жилого помещения экономкласса, может реализовать такое право один раз и только в отношении одного такого жилого помещения (п. 6 Основных условий).

Для приобретения жилья экономкласса рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Ознакомьтесь с НПА своего субъекта РФ, регламентирующими вопросы реализации Программы и участия в ней.

На официальных сайтах органа власти субъекта РФ - участника Программы и органов местного самоуправления в сети Интернет, а также в официальных средствах массовой информации размещаются (п. 2.4 Методических рекомендаций):

1) условия реализации Программы на территории субъекта РФ;

2) требования к гражданам, имеющим право на приобретение жилья в рамках Программы;

3) информация об отобранных для реализации программы земельных участках, застройщиках и проектах жилищного строительства, в том числе планируемый объем строительства и максимальная цена жилья в расчете на 1 кв. м общей площади;

4) время и сроки принятия заявлений граждан о включении их в список на приобретение жилья;

5) перечень необходимых документов и требования к их оформлению;

6) перечень и адреса банков и юридических лиц, готовых предоставить ипотечные кредиты (займы) на приобретение жилья или на участие в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках Программы.

Шаг 2. Представьте заявление и необходимые документы и дождитесь уведомления о принятом решении.

Органы местного самоуправления, уполномоченные на формирование списков граждан для приобретения жилья экономкласса в рамках Программы, устанавливаются НПА субъекта РФ (п. 19 Основных условий; п. 2.2 Методических рекомендаций).

Для участия в программе гражданин подает в орган местного самоуправления заявление и следующие документы (Приложение N 2 к Акту, утв. Приказом N 286/пр):

- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность гражданина-заявителя;

- документы, подтверждающие принадлежность граждан-заявителей к одной или нескольким категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономкласса при реализации Программы в субъекте РФ.

Примечание. Граждане вправе не представлять эти документы, если они находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций (Приложение N 2 к Акту, утв. Приказом N 286/пр);

- документы или их копии, содержащие сведения о совместно проживающих с гражданином членах его семьи (в том числе паспорта, свидетельства о рождении несовершеннолетних членов семьи), подтверждающие степень родства или свойства по отношению к гражданину и место постоянного проживания членов его семьи.

Гражданину в день подачи заявления выдается расписка в получении заявления и прилагаемых документов с указанием их перечня, даты и времени их получения. В течение 10 рабочих дней после дня регистрации заявления орган местного самоуправления по результатам проведенной им проверки принимает решение о соответствии или несоответствии заявителя категориям граждан, имеющих право на приобретение жилья экономкласса в рамках Программы (п. п. 2.6 - 2.8 Методических рекомендаций).

После этого в течение пяти рабочих дней со дня принятия указанного решения заявителю направляется по почте или вручается лично письменное уведомление о принятом решении (выписка из решения) (п. п. 2.9 - 2.11 Методических рекомендаций).

При этом орган местного самоуправления формирует список граждан в порядке очередности, исходя из времени подачи заявлений и требуемых документов, а также с учетом преимущественного права граждан на приобретение жилья экономкласса (п. 2.14 Методических рекомендаций).

Шаг 3. Заключите договоры в целях приобретения жилья экономкласса.

После получения подтверждения вашего права на приобретение жилья экономкласса заключите соответствующие договоры (п. 4 Основных условий; п. п. 3.2 - 3.5 Методических рекомендаций):

- договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в котором расположено жилье экономкласса, - в течение строительства такого дома. Данный договор считается заключенным с момента государственной регистрации (ч. 3 ст. 4 Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ; ст. 48 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ);

- договор купли-продажи жилья экономкласса - в течение шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, в которых расположено такое жилье, или жилых домов экономкласса;

- договор ипотечного кредита - если вы обращались с заявкой на получение кредита к банку или иному ипотечному кредитору и они одобрили предоставление вам такого кредита.

Шаг 4. Зарегистрируйте переход права собственности на жилье.

Право собственности на приобретенное жилье подлежит государственной регистрации. При этом для госрегистрации перехода права собственности на приобретенное жилье экономкласса в территориальное отделение Росреестра в числе других документов вы вправе представить выписку из списка граждан, имеющих право на приобретение такого жилья. Госрегистрация производится, если договор купли-продажи жилья экономкласса заключен с лицом, указанным в выписке.

Заявление на госрегистрацию и документы можно представить лично, в том числе через МФЦ, или уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, в электронной форме через Интернет или направить по почте (ч. 1 - 2 ст. 14, ч. 1 ст. 18, ч. 9 ст. 40 Закона N 218-ФЗ).

За госрегистрацию права собственности вам необходимо уплатить госпошлину в размере 2 000 руб. (ст. 17 Закона N 218-ФЗ; пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

В случае заключения договора ипотечного кредита при регистрации права собственности на приобретенное жилье вам необходимо зарегистрировать также ипотеку как обременение указанного права. Госпошлину при регистрации ипотеки уплачивать не нужно (п. 2 ст. 20 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ; ст. 53 Закона N 218-ФЗ).

Обратите внимание!

Покупатели квартиры с момента оформления права собственности становятся плательщиками налога на имущество физических лиц (ст. ст. 400, 401 НК РФ). Также после оформления права собственности они вправе вернуть уплаченный ранее НДФЛ путем применения имущественных налоговых вычетов (пп. 3 п. 1, пп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ).