

Жилищный сертификат

Государственный жилищный сертификат – это именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина-участника программы на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилого помещения.

Государственный жилищный сертификат

Другими словами, ГЖС – это документ, благодаря которому его владельцу государство оплатит покупку квартиры. В основе жилищного сертификата лежит безвозмездная субсидия. Сертификат представляет собой именное свидетельство на получение безвозмездной субсидии, а не ценную бумагу, поэтому его нельзя передавать другим лицам. Денежная сумма на покупку квартиры по ГЖС определяется Госстроем России исходя из средней рыночной стоимости 1 кв.м общей площади жилья на территории субъекта РФ, выбранного владельцем сертификата для проживания.



При расчете денежной суммы на приобретение жилья, для различных категорий семей предусмотрены следующие нормы общей площади:

- для одного человека — 33 кв.м;
- на семью из 2-х человек — 42 кв.м ;
- на семью из 3-х и более человек – по 18 кв.м на каждого члена семьи.

Владелец сертификата не ограничен в выборе, он имеет право приобрести на первичном и вторичном рынке жилья у любых физических и юридических лиц жилое помещение, в том числе индивидуальный жилой дом, одну или несколько квартир (комнат), отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям.

Но на самом деле покупка квартиры в строящемся доме на начальном этапе строительства невозможна, поскольку банк перечисляет деньги только при наличии государственной регистрации права собственности на приобретаемую площадь. Кроме того, срок действия жилищного сертификата (девять месяцев) гораздо меньше времени возведения многоквартирного дома и регистрации права собственности на квартиру в новостройке.



Возникают проблемы и при покупке квартиры на вторичном рынке. Так, обладателю сертификата непросто найти собственника, который готов продать свою недвижимость по схеме с использованием ГЖС. Но главная проблема заключается в том, что расчетная стоимость квадратного метра жилья, заложенная в сертификате, далека от реальных рыночных показателей. В результате многие сертификаты оказываются попросту невостребованными.

В подобной ситуации единственный выход – использовать причитающиеся по закону средства в качестве первоначального взноса в ипотеку. Людей просто подталкивают к долговой яме. Перечень банков, имеющих право работать с жилищными сертификатами, ограничен.

Практика показывает, что чаще всего с помощью сертификатов приобретаются квартиры, реже комнаты и индивидуальные жилые дома.

ГЖС направлены на обеспечение квартирами следующих категорий россиян:

- содержащиеся за счет средств федерального бюджета и увольняемые со службы военнослужащие;
- сотрудники органов внутренних дел РФ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ;
- сотрудники Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий;
- члены семей военнослужащих, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) в период прохождения военной службы и после увольнения с военной службы, общая продолжительность военной службы которых в календарном исчислении составляет 10 и более лет;
- а также чернобыльцы, вынужденные переселенцы и граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

Основаниями для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий являются следующие обстоятельства:

- отсутствие жилого помещения для постоянного проживания;
- проживание в общежитии или на служебной жилой площади при отсутствии другого жилого помещения для постоянного проживания;
- проживание на условиях поднайма при отсутствии другой жилой площади для постоянного проживания.

Порядок получения сертификата

Получение сертификата дело добровольное. Владелец сертификата сам занимается поиском варианта жилья. Здесь царит полная свобода выбора. Можно купить любое готовое жилье на первичном или вторичном рынке в общую собственность всех членов своей семьи, но только один раз. Однако, приобретение жилого помещения, где не выполняется условие о норме общей жилой площади в расчете на одного члена семьи, запрещено.

При покупке жилья большей стоимости, чем размер субсидии по сертификату, необходимо привлечь собственные деньги или взять кредит в банке. Для приобретения жилплощади более высокого качества, довольно часто к сумме ГЖС добавляют ипотечный кредит. Порядок выдачи сертификатов регулируется Федеральной целевой программой. Каждый участник программы дает письменное согласие на участие в ней и на исключение из очереди на улучшение жилищных условий, если, конечно, благополучно купит квартиру с использованием сертификата.

Агентство недвижимости «Дом».

Наши контактные данные: 7 (351) 248-64-64 , e-mail: office.domm@mail.ru