

## «Жилье на селе»

Одним из направлений, которое финансируется за счет средств Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», является улучшение жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях. Данное направление включает в себя.

### Первое.

**- предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, проживающим на сельских территориях;**

Постановлением Правительства Ростовской области от 23.12.2019 № 970 (далее – Постановление) утвержден порядок предоставления социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, проживающим на сельских территориях.

Данная господдержка продолжает условия предыдущей программы «Устойчивое развитие сельских территорий».

Под сельскими территориями в настоящем порядке понимаются сельские поселения в границах муниципального района, сельские населенные пункты, рабочие поселки, входящие в состав городских округов Ростовской области в соответствии с Областным законом от 25.07.2005 № 340-ЗС «Об административно-территориальном устройстве Ростовской области».

Право на получение социальных выплат имеют граждане, работающие только в сфере агропромышленного комплекса, или социальной сфере, или в организациях, осуществляющих ветеринарную деятельность для сельскохозяйственных животных (основное место работы), на сельских территориях (*непрерывно в организациях одной сферы деятельности в течение не менее одного года на дату включения в сводные списки участников мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, - получателей социальных выплат*).

Граждане, осуществляющие трудовую деятельность в иных сферах, не имеют право на участие в реализации данного мероприятия.

В программе могут участвовать работающие в районных станциях по борьбе с болезнями животных, если основным видом деятельности (или первым в перечне видов деятельности) является осуществление ветеринарной деятельности для сельскохозяйственных животных. При формировании очередности сотрудники РайСББЖ подлежат включению в группы «АПК, строительство» и «АПК, приобретение».

Размер соцвыплаты составляет 70% от расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья.

Ограничения по возрасту не предусмотрены! В программе могут участвовать работающие пенсионеры, при условии соблюдения ими всех условий программы.

Непрерывный стаж в течение 1 года должен быть в одной сфере деятельности!

Одним из условий, дающих право на получение социальных выплат, является признание граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий на основании статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации. Статья 52 утверждает порядок признания граждан нуждающимися в жилых помещениях.

Условия, дающие право на получение социальных выплат гражданам, переехавшим в сельскую местность, это: работа в сфере АПК и соцсфере или в организациях, осуществляющих ветеринарную деятельность для сельскохозяйственных животных, наличие собственных средств, регистрация по месту пребывания, отсутствие в собственности жилья на территории, куда гражданин изъявил желание переехать на постоянное место жительства.

Очередность формируется по 4-м группам:

1. АПК, строительство;
2. Соцсфера, строительство;
3. АПК, приобретение;
4. Соцсфера, приобретение.

В каждой из указанных групп очередность определяется в хронологическом порядке по дате подачи заявления, с учетом первоочередного предоставления социальных выплат:

- а) гражданам, имеющим 3 и более детей;
- б) участникам подпрограммы "Устойчивое развитие сельских территорий";
- в) гражданам, начавшим строительство жилых домов (квартир), в том числе путем участия в долевом строительстве, за счет собственных (заемных) средств.

Также, в госпрограмме «Комплексное развитие сельских территорий» участники ФЦП «Социальное развитие села до 2013 года» имеют право на первоочередное предоставление социальных выплат, в случае, если они являлись участниками подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий». Для таких граждан при формировании очередности в группе учитывается дата подачи заявления в «Соцразвитие».

Обязательным условием использования социальной выплаты для всех получателей является осуществление гражданином не менее 5 лет со дня получения социальной выплаты трудовой или предпринимательской деятельности на сельской территории, в которой было построено (приобретено) жилье за счет средств социальной выплаты.

В случае несоблюдения гражданином данного условия орган исполнительной власти вправе требовать в судебном порядке возврата средств в размере предоставленной социальной выплаты.

Теперь эти 5 лет получатель может отработать в любой сфере деятельности на сельской территории (не обязательно в АПК или соцсфере).

Гражданин, которому предоставляется социальная выплата, может ее использовать:

а) на строительство жилого дома, реконструкцию путем пристраивания жилого помещения к имеющемуся жилому дому на сельских территориях, в том числе на завершение ранее начатого строительства жилого дома (*в случае наличия у гражданина объекта незавершенного строительства он может участвовать в программе на строительство жилья при наличии проектно-сметной документации. Выполненный объем строительства может быть учтен в качестве подтверждения собственных средств*);

б) на участие в долевом строительстве жилых домов (квартир) на сельских территориях;

в) на приобретение жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях.

При этом социальная выплата не может быть использована на приобретение жилого помещения у близких родственников (супруга (супруги), бабушки (бабушки), внуков, родителей, детей, полнородных и неполнородных братьев и сестер), а также на приобретение жилого помещения, в котором гражданин постоянно проживает.

В случае привлечения гражданином ипотечного кредита, социальные выплаты могут быть направлены на уплату первоначального взноса, погашение основного долга и процентов по кредиту. Однако, социальная выплата не может быть направлена на эти цели, если по полученному ипотечному кредиту предоставляется субсидия (в соответствии с Постановлением ПРФ от 30.11.2019 №1567) из федерального бюджета Российским кредитным учреждениям и АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов.

В перечень документов, обязательных к представлению с заявлением, входят:

- Копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи.
- Копий документов, подтверждающих родственные отношения между лицами, указанными в заявлении в качестве членов семьи.
- Копий документов, подтверждающих регистрацию по месту жительства (по месту пребывания) гражданина и членов его семьи.
- Копий документов, подтверждающих наличие у заявителя и (или) членов его семьи собственных и (или) заемных средств в размере, установленном пунктом 2.2 настоящего раздела, а также при необходимости право заявителя (лица, состоящего в зарегистрированном браке с заявителем) на получение материнского (семейного) капитала (выписка из лицевого счета заявителя, решение кредитной организации о предоставлении кредита и (или) займа, или копия кредитного договора и (или) договора займа, копия государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, региональный материнский капитал).

- Документа, подтверждающего признание гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий (для лиц, постоянно проживающих на сельских территориях), или копии документов, подтверждающих соответствие условиям, установленным подпунктом 2.2.2 пункта 2.2 настоящего раздела (для лиц, изъявивших желание постоянно проживать в сельской местности, за исключением условия о переезде на сельские территории).

- Копии трудовой книжки (для работающих по трудовым договорам) или копий документов, содержащих сведения о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.

- При строительстве жилого дома собственными силами получателя социальной выплаты – копии документа, удостоверяющего право собственности на земельный участок, или копии договора аренды на земельный участок, копии разрешения на строительство жилого дома или копии уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, проектной документации и сводного сметного расчета, акта выполненных объемов строительно-монтажных работ (при завершении ранее начатого строительства), составленного органом местного самоуправления в процентном отношении к сметной стоимости строительства жилого дома.

- При строительстве жилого дома исполнителем (подрядчиком), указанным в договоре подряда на строительство жилого дома для получателя социальной выплаты – копии договора подряда, копии документа, удостоверяющего право собственности на земельный участок, или копии договора аренды на земельный участок, копии разрешения на строительство жилого дома или копии уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, проектной документации и сводного сметного расчета, акта выполненных подрядчиком и оплаченных гражданином объемов строительно-монтажных работ (при завершении ранее начатого строительства жилого помещения), составленного органом местного самоуправления в процентном отношении к сметной стоимости строительства жилого дома.

- При участии в долевом строительстве жилых домов – договора о долевом участии в строительстве, документального подтверждения оплаты части стоимости жилого помещения за счет собственных средств.

- При приобретении готового жилья – копию предварительного договора купли-продажи или копию договора уступки права требования на жилое помещение.

Введена норма о том, что в течение 5-ти лет, с даты оформления права собственности на жилое помещение, нельзя продать дом или сдать в аренду. В противном случае средства социальной выплаты будут истребованы в судебном порядке.

Прием заявлений на включение в состав участников Госпрограммы осуществляется с даты вступления в действие госпрограммы: 01.01.2020г.

Обращаю ваше внимание, что не может быть никакого автоматического перевода из одной программы в другую! Участие в программе носит заявительный характер.

Каждый желающий должен соответствовать условиям новой программы на текущую дату. Гражданин должен подать заявление с приложением к нему документов в соответствии с постановлением!

## **Второе**

**Предоставление субсидий муниципальным районам на строительство жилья, представляемого гражданам РФ, проживающим на сельских территориях по договорам найма жилого помещения.**

Строительство жилья будет осуществляться на землях муниципальной собственности и при наличии проектной документации, имеющей положительное заключение госэкспертизы.

Проект постановления по данному мероприятию находится на обсуждении.

В соответствии с проектом участниками данного направления являются все граждане, проживающие на сельских территориях, вне зависимости от сферы занятости и возраста.

И при этом обязательное условие - участие работодателя в финансировании части затрат на строительство жилья, т.к. строительство жилья, осуществляется за счет средств федерального бюджета, областного бюджета, местных бюджетов и средств работодателя.

Право на участие в программе имеют:

а) гражданин, постоянно проживающий на сельских территориях (подтверждается регистрацией в установленном порядке), при соблюдении им следующих условий:

*работа по трудовому договору или осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности (основное место работы) на сельских территориях (непрерывно в организациях одной сферы деятельности в течение не менее 1 года на дату включения в сводные списки граждан, проживающих на сельских территориях, - получателей жилья по договорам найма жилых помещений);*

признание нуждающимся в улучшении жилищных условий или постоянное проживание совместно с родителями, и (или) полнородными и неполнородными братьями и сестрами, дедушками (бабушками) при отсутствии в собственности жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях в границах

муниципального района (городского округа), в котором гражданин постоянно проживает (зарегистрирован);

б) гражданин, изъявивший желание постоянно проживать на сельских территориях, при соблюдении им в совокупности следующих условий:

работа по трудовому договору или осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности (основное место работы) на сельских территориях;

переезд на сельские территории в границах соответствующего муниципального района (городского округа), в которых гражданин работает или осуществляет индивидуальную предпринимательскую деятельность (основное место работы), из другого муниципального района или городского округа (*за исключением городского округа, на территории которого находится административный центр соответствующего муниципального района*);

проживание на сельских территориях в границах соответствующего муниципального района (городского округа), в который гражданин изъявил желание переехать на постоянное место жительства, на условиях найма, аренды, безвозмездного пользования или на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

регистрация по месту пребывания в границах соответствующего муниципального района (городского округа), в который гражданин изъявил желание переехать на постоянное место жительства;

отсутствие в собственности жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях в границах муниципального района (городского округа), в который гражданин изъявил желание переехать на постоянное место жительства.

Софинансирование мероприятий из федерального и областного бюджетов будет осуществляться в размере 80 процентов от расчетной стоимости жилья.

А вот софинансирование мероприятий из местного бюджета будет осуществляться:

при участии работодателя – в размере, установленном постановлением Правительства Ростовской области от 28.12.2011 № 302, оставшиеся средства финансируются за счет средств работодателя, ориентировочно 15%;

при участии муниципального образования в качестве работодателя (когда работодателем выступает администрация района) – в размере не менее 20 процентов от расчетной стоимости строительства жилья.

Постановлением № 302 устанавливается уровень софинансирования по годам в разрезе муниципальных образований.

Расчетная стоимость жилья для данной поддержки определяется по тем же нормативам, которые действуют при предоставлении социальных выплат на улучшение жилищных условий. Для расчета используется норматив размера общей

площади жилого помещения, установленного для семей разной численности (33 кв. метра – для одиноких граждан, 42 кв. метра – на семью из 2 человек и по 18 кв. метров – на каждого члена семьи при численности семьи, состоящей из 3 человек и более), стоимость 1 кв. метра общей площади жилья на сельских территориях в границах Ростовской области, утвержденной министерством строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области на очередной финансовый год.

Очередность предоставления жилья по договору найма определяется в хронологическом порядке по дате подачи заявления о включении в состав участников мероприятия.

Гражданин подает в орган местного самоуправления заявление. В заявлении указываются гражданин и все члены его семьи, прилагаются необходимые документы. С заявлением гражданин также должен будет представить письменное подтверждение от работодателя о его готовности участвовать в софинансировании.

При наличии такого подтверждения орган местного самоуправления заключает с работодателем договор о намерениях, в котором предусматриваются:

обязательство органа местного самоуправления и (или) работодателя по финансированию работ по разработке проектно-сметной документации на строительство жилья за счет средств местного бюджета и за счет средств работодателя;

обязательство работодателя предусмотреть и направить средства на софинансирование строительства жилья.

Средства работодателя должны перечисляться на открытый муниципальным образованием специальный счет, на котором будут аккумулироваться и бюджетные средства и средства работодателя с разными кодами бюджетной классификации.

После проверки документов администрации районов формируют список граждан - получателей жилья по договору найма на очередной финансовый год и плановый период и направляют их с приложением сведений о размерах средств местных бюджетов и привлекаемых средств работодателей для этих целей в минсельхозпрод.

На основании этих списков и документов минсельхозпрод утверждает сводный список на очередной финансовый год и формирует сводный список на плановый период.

Расчет размера субсидий по строительству жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения, определяется на гражданина и всех членов его семьи, указанных в заявлении.

При наличии средств в областном бюджете минсельхозпрод заключает с администрацией муниципального района соглашение о предоставлении субсидий.

После заключения соглашения администрация района проводит процедуру конкурсного отбора по определению исполнителя подрядных работ по

строительству жилого дома и заключают муниципальные контракты на строительство жилья, предоставляемого по договорам найма жилого помещения.

Контракт с подрядной организацией на строительство жилых домов заключается в соответствии с федеральным законом о закупках (№44-ФЗ).

В муниципальном контракте должны быть определены сроки и место выполнения работ, цена работ по контракту, порядок оплаты.

В отношении таких домов, оформляется свидетельство о праве муниципальной или долевой собственности соответственно.

В случае если в отношении построенного жилого помещения зарегистрировано право общей собственности муниципального образования и работодателя, они заключают соглашение о порядке владения, пользования и распоряжения жилым помещением, в котором оговариваются целевое назначение использования помещения (для обеспечения жильем граждан) и полномочия собственников по заключению с гражданами договора найма этого помещения, а также по изменению и расторжению такого договора.

Такие жилые помещения относятся к жилищному фонду коммерческого использования и предоставляются гражданам в возмездное владение и пользование по договору найма жилого помещения.

В указанном договоре предусматривается право гражданина по истечении 5 лет работы по трудовому договору с работодателем на приобретение указанного жилого помещения в свою собственность по цене, не превышающей 10 процентов расчетной стоимости строительства жилья (выкупная цена жилья), а по истечении 10 лет - по цене, не превышающей 1 процента выкупной цены жилья.

В случае если жилое помещение находится в общей собственности муниципального образования и указанного работодателя, в договоре найма жилого помещения определяется, кому и в каких размерах вносятся платежи.

### **Третье.**

#### **Кредитование граждан на льготных условиях.**

В реализации данных мероприятий могут принимать участие граждане, проживающие на сельских территориях и сельских агломерациях.

Сельские агломерации формируются в муниципальных районах, в которых расположены малые города с численностью населения, постоянно проживающего на их территории, не превышающей 30 тыс. человек (города: Зверево, Зерноград, Константиновск, Морозовск, Пролетарск, Семикаракорск, Цимлянск).

#### **а) Льготный жилищный (ипотечный) кредит.**

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567 субсидии предоставляются кредитным организациям по

ипотечным кредитам, выданным гражданам РФ после 01.01.2020г., заключенным в рублях на сумму до 3-х млн.руб.

Льготный ипотечный кредит предоставляется на срок не более 25 лет по льготной ставке от 0,1% до 3% годовых.

Кредит может быть выдан на:

- приобретение готового жилого помещения;
- строительство жилого дома по договору подряда.

Построенное (приобретенное) жилое помещение гражданин оплачивает за счет льготного ипотечного кредита и собственных средств.

Собственные средства должны составлять 10% и более процентов от стоимости приобретаемого (строящегося) жилья.

Гражданин **самостоятельно выбирает** банк из перечня кредитных учреждений, отобранных Минсельхозом РФ (основные системно значимые кредитные организации: Россельхозбанк, Сбербанк, ВТБ, ЮниКредитБанк, Альфа Банк, Московский кредитный банк, Открытие, РосБанк, Промсвязьбанк, Раффайзенбанк, АО «ДОМ РФ»).

*(Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)»)*

#### **б) Потребительские кредиты**

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.11.2019 № 1514 Субсидии предоставляются кредитным организациям по потребительским кредитам, выданным гражданам РФ, проживающим на сельских территориях, после 01.01.2020г по льготной ставке от 1% до 5%, на срок не более 5 лет. Сумма кредита до 250 тыс. рублей.

Кредитной организацией может быть предоставлен гражданам кредит на:

- приобретение оборудования и его монтаж по договору подряда для: автономного электроснабжения, водоснабжения, бурению водозаборных скважин, газоснабжения;
- ремонт жилых домов по договорам подряда.

*(Постановление Правительства Российской Федерации от 26.11.2019 № 1514 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по выданным потребительским кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, проживающим на сельских территориях (сельских агломерациях), на повышение уровня благоустройства домовладений»).*

**Кроме того, госпрограммой предусмотрено предоставление льготных кредитов на развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство жилых зданий по льготной ставке.**

Льготный кредит предоставляется индивидуальным предпринимателям или организациям независимо от их организационно-правовых форм, зарегистрированным на сельских территориях (сельских агломерациях) и заключившим кредитный договор с уполномоченным банком по льготным кредитам, выданным на:

строительство, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры (*внешних инженерных сетей, обеспечивающих снабжение зданий, объектов, сооружений тепловой энергией, водой и водоотведением, электрической энергией с применением энергосберегающих технологий; системы вентиляции и кондиционирования, газоснабжения, сигнализации, связи, наружного освещения*), включая технологическое присоединение;

энергопринимающих устройств к электрическим сетям и (или) газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям, расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях);

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт автомобильных дорог общего пользования регионального, межмуниципального или местного значения с твердым покрытием (за исключением внутриплощадочных дорог), *включая земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы), и дорожных сооружений, являющихся их технологической частью (защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог)*, расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях) и переданных в аренду концессионеру по концессионному соглашению с целью их последующей эксплуатации;

строительство жилых помещений (создание объектов индивидуального жилищного строительства) на сельских территориях (сельских агломерациях) по договору подряда с подрядной организацией в территориальной зоне, предназначенной для застройки среднеэтажными 2-квартирными и многоквартирными жилыми домами высотой до 4 этажей, или приобретение земельного участка на сельских территориях (сельских агломерациях) и строительство на нем жилых помещений по договору подряда с подрядной организацией с целью последующей передачи в аренду или пользование работникам заемщика. *Условиями договора подряда должно быть предусмотрено завершение строительства жилых помещений (создание объекта индивидуального жилищного строительства) в срок, не превышающий 24 месяцев со дня выдачи льготного кредита.*

Процентная ставка по льготному кредиту, составляет не менее 1, но не более 5 процентов годовых.

Льготный кредит предусматривает обязательство заемщика по созданию в период срока кредитования, но не позднее второго года кредитования, новых постоянных рабочих мест на сельской территории (сельской агломерации), на

которой зарегистрирован заемщик либо его обособленное подразделение в период срока действия кредитного договора. Льгот кредит предоставляется на 5 лет. Размер кредита не ограничен.

*(при сумме кредита до 5 млн. рублей не менее 1 рабочего места;*

*- при сумме кредита от 5 млн. рублей до 10 млн. рублей - менее 2 раб.м;*

*- при сумме кредита от 10 млн. рублей до 20 млн. рублей не менее 5 раб.м;*

*- при сумме кредита от 20 млн. рублей до 50 млн. рублей не менее 10 раб. м;*

*- при сумме кредита от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей не менее 15 раб.м;*

*- при сумме кредита от 100 млн. рублей до 200 млн. рублей не менее 20 раб.м;*

*- при сумме кредита от 200 млн. рублей включительно не менее 30 раб.м).*

*(Постановление Правительства Российской Федерации от 24.12.2019 № 1804 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям, международным финансовым организациям и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» на возмещение недополученных доходов по кредитам (займам), выданным индивидуальным предпринимателям и организациям, зарегистрированным на сельских территориях (сельских агломерациях), на развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство жилых зданий по льготной ставке»).*

Информирование граждан Константиновского района по мероприятиям Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» осуществляется в рабочем порядке специалистами отдела сельского и хозяйства и охраны окружающей среды по телефону 8(86393)2-29-21.

Зам. главы Администрации

Константиновского района

начальник отдела сельского хозяйства

и охраны окружающей среды

В.И.Алферов

Исполнитель: Логвинова Т.П.

Телефон: 2-29-21