

**Акционерное общество
микрокредитная компания
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
(АО МКК «СПб ЦДЖ»)**

УТВЕРЖДЕНО

Приказом АО «СПб ЦДЖ»
от 22.06.2022 № 2022-06/02
(в редакции приказа АО «СПб ЦДЖ»
от 15.09.2022 № 2022-09/05,
от 13.10.2022 № 2022-10/06,
от 04.04.2023 № 2023-04/01-01,
от 04.10.2023 № 2023-10/01,
от 07.02.2024 № 2024-02/05
от 14.08.2024 № 2024-08/03-01;
от 24.02.2025 № 2025-02/17)

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке заключения договора купли-продажи жилого помещения

**Санкт-Петербург
2022**

1. Общие положения

Настоящее положение о порядке заключения договоров купли-продажи жилого помещения (далее – Положение) разработано с целью выработки единого порядка взаимодействия Общества с гражданами, являющимися участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», участниками программы Общества «Доступное жилье» при заключении договоров купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа и договоров купли-продажи жилого помещения.

Термины и определения

Договор купли-продажи квартиры/ДКПК - договор купли-продажи жилого помещения, приобретаемого у Общества, в рамках реализации Программы МДЖ и Программы ДЖ.

Жилищный комитет – Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга.

Общество – акционерное общество микрокредитная компания «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Покупатель/Участник программы/гражданин – граждане, указанные в Распоряжении комитета и/или Распоряжении Общества.

Стоимость квартир – стоимость распределенных квартир, рассчитанная с учетом требований Программы МДЖ/Программы ДЖ.

Программа ДЖ – программа Общества «Доступное жилье».

Программа МДЖ - целевая программа Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье».

Распоряжение комитета – распоряжение Жилищного комитета об оказании государственного содействия в приобретении гражданами жилых помещений в рамках реализации Программы МДЖ.

Распоряжение Общества – распоряжение Общества о возможности приобретения гражданами жилых помещений в рамках реализации Программы ДЖ.

2. Подписание Договоров купли-продажи квартир

2.1. После издания Распоряжения комитета и/или Распоряжения Общества и утверждения Стоимости распределенных квартир, Общество:

2.1.1. в течение 5 (пяти) рабочих дней связывается с Покупателем для согласования даты подписания ДКПК, параметров сделки, условий оплаты первоначального взноса, возможности проведения сделки в электронном виде, выбора страховой компании для имущественного страхования приобретаемой квартиры из числа страховых компаний список которых размещен на официальном сайте Общества www.gorcenter.spb.ru; перечень документов для регистрации перехода права собственности.

Базовыми условиями договора купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа являются: первоначальный взнос в размере 10% от стоимости приобретаемой квартиры; срок рассрочки – 240 месяцев; приобретаемое право собственности распределяется в равных долях между Покупателями.

Для подтверждения параметров сделки, Покупатель, в течение 10 (десяти) рабочих дней после согласования даты подписания ДКПК, но не позднее 3 (трех) рабочих дней до согласованной даты подписания ДКПК, должен предоставить Обществу заявление по форме Приложения №1 к настоящему Положению. Покупатель приобретающий квартиру с рассрочкой платежа на базовых условиях, указанное в настоящем абзаце заявление не предоставляет.

Если Квартира приобретается супругами в общую долевую собственность (доли могут быть как равными, так и не равными), то на дату подписания ДКПК должен быть предоставлен брачный договор. Распределение долей в праве собственности на квартиру должно производиться с учетом норматива жилищной обеспеченности, установленного

п.2. ст.7 Закона Санкт-Петербурга от 07.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан».

Заключение Договора купли-продажи квартиры с Участником программы, супруг которого не является гражданином РФ, возможно только в случае наличия брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности в отношении приобретаемого жилого помещения и раздельный режим обязательств по Договору купли-продажи квартиры.

В случае изменения состава семьи участника Программы ДЖ (оформление брачных отношений и/или рождение/усыновление детей) Общество до заключения Договора купли-продажи квартиры по заявлению участника Программы ДЖ и на основании предоставленных подтверждающих документов (свидетельство о заключении брака/свидетельство о рождении/свидетельство об усыновлении (удочерения)) вносит изменения в Распоряжение Общества и осуществляет перерасчет стоимости квартиры. Данное условие не распространяется на участников Программы ДЖ из числа граждан, указанных в п.3.2.1. Положения о порядке и условиях приобретения жилого помещения.

Правила проведения сделки купли-продажи квартиры в электронном виде, изложены в Приложении № 2 к настоящему Положению.

2.1.2. если с Участником программы не удалось связаться в течение 5 (пяти) рабочих дней, то Общество направляет уведомление о необходимости подписания ДКПК.

2.2. По факту согласования даты подписания ДКПК Общество:

- осуществляет контроль за своевременным предоставлением Покупателем заявления по форме Приложения №1 к настоящему Положению. При не предоставлении указанного заявления в сроки, указанные в абз.2 п.2.1.1. настоящего Положения Общество вправе перенести ранее согласованную дату подписания ДКПК;

- проводит подготовку Договора купли-продажи квартиры и направляет на согласование Покупателю;

- при наличии в многоквартирном доме, где расположена приобретаемая квартира, газоснабжения, Покупателю предлагается к подписанию договор на поставку газа (при наличии), который после подписания ДКПК передается организации, поставляющей газ;

- согласовывает с выбранной Покупателем страховой компанией плановое время подписания договора/полиса имущественного страхования квартиры (далее - договор страхования), в соответствии с порядком взаимодействия со страховыми компаниями, действующий на момент подписания Договора купли-продажи квартиры.

2.3. Для подписания Договора купли-продажи квартиры Обществом проводится телефонное информирование граждан о месте и времени подписания Договора.

2.4. На дату подписания ДКПК Покупатель обязан обеспечить наличие денежных средств для оплаты первоначального взноса и всех необходимых документов для регистрации перехода права собственности и предоставить их Обществу в день подписания ДКПК, в случае если ряд документов, необходимых для регистрации перехода права собственности могут быть подготовлены на основании ДКПК и только после его подписания, их необходимо предоставить в Общество в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания ДКПК.

2.5. В день подписания ДКПК:

2.5.1. До подписания ДКПК Покупатель совместно с Обществом осуществляет осмотр квартиры, по результатам осмотра сторонами подписывается акт осмотра по форме Приложения №3 к настоящему Положению.

Подписание ДКПК возможно по квартирам, в которых, согласно акту осмотра, Покупателем не выявлены недостатки.

2.5.2. В случае, обнаружения в ходе осмотра недостатков, устранение которых Обществом признано целесообразным, срок подписания Договора купли-продажи квартиры может быть продлен на срок до 30 календарных дней.

В иных случаях, если по результатам осмотра Покупатель отказывается от совершения сделки купли-продажи квартиры, Покупатель исключается из Распоряжения Общества в порядке, предусмотренном п.3.2.2. настоящего Положения. Покупатель имеет право выбрать другую свободную квартиру на общих условиях Программы.

2.6. К моменту явки Покупателя для подписания Договора сотрудники Общества обеспечивают наличие подписанного уполномоченным лицом договора страхования со страховой компанией (если применимо). Взаимодействие со страховыми компаниями осуществляется в рамках порядка взаимодействия, действующего на момент подписания Договора купли-продажи квартиры.

Если Покупатель для формирования первоначального взноса осуществляет продажу долей своих несовершеннолетних детей, которые будут собственниками в приобретаемой квартире, Общество подготавливает документы и запрос в Органы опеки и попечительства (далее – ООП) для получения разрешения на продажу с последующим приобретением квартиры, доли в которой будут принадлежать в соответствии с условием Договора несовершеннолетним.

2.7. При подписании ДКПК Общество информирует Покупателя об условиях исполнения Договора и выдает на руки памятку.

2.8. Стоимость квартиры по Договору купли-продажи квартиры формируется в соответствии с условиями Программы МДЖ/Программы ДЖ.

2.9. Квартира передается Покупателю (за исключением Покупателя из числа граждан, указанных в п.3.2.1. Положения о порядке и условиях приобретения жилого помещения) в день подписания ДКПК, который одновременно является актом приема-передачи.

С момента подписания ДКПК к Покупателю переходят все риски, связанные с распоряжением квартирой, а также обязанность по оплате коммунальных платежей.

2.10. Квартира, приобретаемая Покупателем из числа граждан, указанных в п.3.2.1. Положения о порядке и условиях приобретения жилого помещения, передается Покупателю по акту приема-передачи Квартиры в течение 3 (трех) рабочих дней после поступления на расчетный счет Общества или предоставления Обществу документов, подтверждающих зачисления на блокированный счет (при использовании кредитных средств) оплаты цены ДКПК из числа собственных средств (при наличии), и получения Покупателем от СПб ГБУ «Горжилобмен» уведомления о согласовании Жилищным Комитетом Правительства Санкт-Петербурга параметров жилого помещения, приобретаемого гражданами с использованием дополнительной меры социальной поддержки.

С момента подписания акта приема-передачи Квартиры к Покупателю переходят все риски, связанные с распоряжением квартирой, а также обязанность по оплате коммунальных платежей.

2.11. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания ДКПК, но не ранее поступления на расчетный счет Общества оплаты цены ДКПК из числа собственных средств, согласно условиям ДКПК, Покупатель обязан совместно с Обществом обратиться в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на квартиру и ипотеки.

Покупатель из числа граждан, указанных в п.3.2.1. Положения о порядке и условиях приобретения жилого помещения, обязан совместно с Обществом обратиться в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на квартиру и ипотеки (при использовании заемных средств) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания акта-приема передачи Квартиры.

2.12. После подписания Договора Покупатель, приобретающий Квартиру с рассрочкой платежа, осуществляет оплату ежемесячных платежей в соответствии с графиком платежей, а также обеспечивает имущественное страхование Квартиры от рисков уничтожения или повреждения её конструктивных элементов в течение всего срока действия Договора на сумму не менее неоплаченного остатка стоимости квартиры.

3. Взаимодействие между Обществом и гражданами при неподписании Договора, при нарушении сроков исполнения обязательств по Договору

3.1. Максимальный срок подписания Договора не должен превышать 60 календарных дней от даты получения Обществом Распоряжения комитета, либо 30 календарных дней от даты издания Распоряжения Общества и утверждения Стоимости распределенных квартир, за исключением случаев, указанных в абз.1 п.2.5.2. настоящего Положения.

В случае если для формирования первоначального взноса Участником программы проводится сделка по продаже недвижимого имущества, то по заявлению Участника программы, возможно продление максимальных сроков подписания Договора, но не более чем на 30 календарных дней, при условии предоставления документов, подтверждающих факт проведения сделки купли-продажи недвижимого имущества (заключенный предварительный договор купли-продажи/ заключенный договор купли-продажи/расписка Росреестра о подаче документов на регистрацию)

3.2. При неподписании Покупателем Договора

3.2.1. Общество, не позднее чем за 19 календарных дней (если Покупатель является участником Программы МДЖ) или за 14 календарных дней (если Покупатель является участником Программы ДЖ) до окончания срока установленного для подписания Договора направляет Покупателю по почте (с уведомлением о вручении) уведомление о необходимости подписания Договора купли-продажи квартиры в установленные сроки и о последствиях неподписания Договора в установленные сроки.

3.2.2. Не позднее 5 рабочих дней после истечения срока, установленного для подписания Договора:

если Покупатель является участником Программы МДЖ Общество подготавливает информационное письмо в Жилищный комитет о неподписании Покупателем Договора, для последующего принятия решения об исключении участника из Распоряжения комитета.

если Покупатель является участником Программы ДЖ Общество принимает решение об исключении участника из Распоряжения Общества.

3.2.3. После исключения участника из Распоряжения комитета/Распоряжения Общества, выбранная квартира передается на последующее распределение.

3.3. При неоплате первоначального взноса по Договору

3.3.1. На 5 (пятый) рабочий день от даты подписания Договора /от даты получения от СПб ГБУ «Горжилобмен» уведомления о согласовании параметров жилого помещения, приобретаемого гражданами с использованием дополнительной меры социальной поддержки (для Договора, заключенного с Покупателем из числа граждан, указанных в п.3.2.1. Положения о порядке и условиях приобретения жилого помещения) Общество осуществляет телефонный звонок в целях информирования Покупателя о необходимости оплаты первоначального взноса в сроки, определенные Договором и о последствиях неисполнения указанных обязательств (невозможность регистрации права собственности на квартиру, расторжение Договора).

3.3.2. На 5 (пятый) рабочий день от даты подписания Договора /от даты получения от СПб ГБУ «Горжилобмен» уведомления о согласовании параметров жилого помещения, приобретаемого гражданами с использованием дополнительной меры социальной поддержки (для Договора, заключенного с Покупателем из числа граждан, указанных в п.3.2.1. Положения о порядке и условиях приобретения жилого помещения), Общество:

– направляет Покупателю уведомление заказным письмом об одностороннем отказе Общества от исполнения Договора и его расторжении в связи с неисполнением участником обязательств по оплате первоначального взноса и о необходимости передать Обществу квартиру по акту-приема-передачи. При частичной оплате первоначального взноса по Договору указанное уведомление дополняется требованием предоставить банковские реквизиты для осуществления возврата Покупателю ранее перечисленных средств.

- формирует информационное письмо для Жилищного комитета о неисполнении участником Программы МДЖ условий Договора для последующего исключения участника Программы МДЖ из Распоряжения комитета.

- принимает решение об исключении участника Программы ДЖ из Распоряжения Общества.

3.3.3. В случае, если Покупатель не предоставил Обществу информацию о реквизитах для возврата денежных средств, Общество в течение 30 календарных дней по истечении срока требования предоставления банковских реквизитов, зачисляет средства к возврату на депозит нотариуса, включающие в себя: поступившие денежные средства Покупателя, в рамках исполнения обязательств по Договору, за минусом расходов Общества, связанные с зачислением и хранением средств на депозите нотариуса и информирует Покупателя о месте нахождения средств путем направления письма по месту регистрации Покупателя согласно данным, имеющимся у Общества.

Расходы, связанные с зачислением и хранением средств на депозите нотариуса, несет Покупатель.

Приложение №1

к Положению о порядке заключения договоров
купли-продажи жилого помещения

Генеральному директору
АО МКК «СПб ЦДЖ»
Зубареву Д.Ю.

от _____

адрес регистрации: _____

телефон: _____

Заявление об установлении параметров сделки

Прошу (просим), в договоре купли-продажи квартиры по адресу: _____, установить:

1. первоначальный взнос, в размере: _____ (_____),.
2. Срок рассрочки оплаты оставшейся суммы от стоимости приобретаемой квартиры: _____ месяцев. *(для покупателей приобретающих квартиру с рассрочкой платежа).*
3. Условия предоставления кредитных средств *(для получателей СВ)*:
 - кредитор _____;
 - сумма _____ руб.;
 - срок _____ месяцев;
 - процентная ставка - _____ % годовых.
4. Распределение долей между покупателями *(заполняется при неравном распределении долей)*:

Супруги приобретают доли в общую совместную собственность: _____ (да/нет).

Покупатель 1: _____ (ФИО полностью) - _____ доли;
Покупатель 2: _____ (ФИО полностью) - _____ доли;
Покупатель 3: _____ (ФИО полностью) - _____ доли;
Покупатель 4: _____ (ФИО полностью) - _____ доли;
.....

Участники программы «Доступное жилье»:

Ф.И.О., дата рождения: _____,
«___» _____ г.

паспорт: серия _____ № _____, выданный _____

телефоны _____

Ф.И.О., дата рождения: _____,

«____» _____ Г.

паспорт: серия _____ № _____, выданный _____

Дата _____

Подписи (совершеннолетних членов семьи)

Приложение №2

к Положению о порядке заключения договоров купли-продажи жилого помещения

Правила предоставления Участникам программы услуги по подаче на электронную регистрацию в Росреестр документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Настоящие Правила определяют порядок предоставления Обществом комплекса услуг, связанных с подачей в Росреестр, с использованием информационно-телекоммуникационных каналов связи документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Услуга). Оплата комиссионного вознаграждения за предоставляемую Услугу осуществляется в соответствии с действующими тарифами Общества (далее – Тарифы), размещенными на Официальном сайте Общества.

2. Услуга включает в себя:

- выпуск усиленных квалифицированных электронных подписей (далее - УКЭП) на имя участников сделки. Выпуск УКЭП осуществляется на основании подписываемых участниками сделки заявлений, при отсутствии у указанных лиц УКЭП. Для выпуска УКЭП необходимо предоставить на каждого участника сделки паспорт, СНИЛС и ИНН;
- подготовку предоставленных участником Программы документов, необходимых для осуществления регистрационного действия, для отправки в Росреестр;
- отpravку документов, необходимых для осуществления регистрационного действия в Росреестр с использованием информационно-телекоммуникационных каналов связи;
- получение документов от Росреестра по итогу осуществления регистрационного действия и их передачу Участнику программы.

3. Услуга предоставляется при соблюдении следующих условий:

- Участником программы оплачено комиссионное вознаграждение Обществу за предоставляемую Услугу в соответствии с действующими Тарифами Общества;
- интересы участников сделки могут представлять доверенные лица при наличии нотариально удостоверенной доверенности в форме электронного документа.

4. При оказании Услуги Общество не несет ответственности:

- за нарушение Росреестром сроков регистрационных действий, установленных действующим законодательством РФ;
- за наличие технических ошибок в документах, выданных Росреестром.

5. Порядок предоставления Услуги

5.1. В дату подписания договора купли-продажи квартиры (далее – ДКПК), согласованную в соответствии с п.2.1.1 настоящего Положения:

Участник программы:

- предоставляет в Общество документы, необходимые для выпуска УКЭП, указанные в п.2. настоящих Правил.

Общество с помощью информационно - телекоммуникационных каналов связи:

- для участников сделки организует выпуск УКЭП (при необходимости) в соответствии с п.2. Правил;
- формирует обращение в Росреестр на осуществление электронной регистрации сделки;
- осуществляет загрузку электронных образов документов: договора купли-продажи квартиры и иных документов по сделке, необходимых для осуществления регистрационных действий (при наличии);

– направляет запросы участникам сделки на подписание с помощью УКЭП электронных образов документов.

5.2. В день подписания ДКПК участник Программы должен оплатить первоначальный взнос согласно условиям ДКПК, заключить договор страхования квартиры и оплатить страховую премию по договору страхования.

5.3. В дату подписания ДКПК, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней:

Участник Программы:

– предоставляет пакет документов, необходимый для осуществления регистрационных действий в Росреестре.

Оригиналы документов в форме электронных документов направляются в Общество на электронную почту, сообщенную участнику Программы сотрудником Общества.

Общество с помощью информационно - телекоммуникационных каналов связи в сроки, предусмотренные ДКПК:

– осуществляет загрузку электронных образов документов: договора купли-продажи квартиры (если ДКПК не был подписан УКЭП ранее), акта приема-передачи квартиры и иных документов по сделке, необходимых для осуществления регистрационных действий;

– направляет запросы участникам сделки на подписание с помощью УКЭП электронных образов документов.

– по факту подписания документов всеми участниками сделки сформированный пакет документов отправляет в Росреестр.

5.4. Общество в день получения от Росреестра данных по порядку оплаты государственной пошлины за регистрационные действия, направляет указанные данные участнику Программы для оплаты государственной пошлины за регистрационные действия. Отправка данных осуществляется по адресу электронной почты участника Программы, указанному в заявлении или по иным каналам связи, имеющимся в распоряжении Общества.

Участник Программы самостоятельно обеспечивает оплату государственной пошлины за регистрационные действия.

Предоставление документов, подтверждающих оплату государственной пошлины за регистрационные действия не требуется. Росреестр автоматически фиксирует факт поступления государственной пошлины и только после этого приступает к регистрационным действиям в отношении поступившего обращения.

5.5. Общество не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты получения от Росреестра документов с государственной регистрации, направляет их участнику Программы по электронному адресу, указанному в заявлении.

Приложение №3

к Положению о порядке заключения договоров
купли-продажи жилого помещения

Типовая форма акта

АКТ осмотра квартиры

г. Санкт-Петербург

дата

Покупатель (ФИО) _____

совместно с АО МКК «СПб ЦДЖ» (далее - Продавец), в лице представителя _____

произвел осмотр Квартиры № _____, этаж _____ в доме по адресу: _____

Текст акта при отсутствии замечаний (приложение 1 исключается из акта):

[При осмотре Квартиры недостатков, препятствующих использованию Квартиры по назначению в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, не выявлено.

Существенных нарушений требований к качеству Квартиры не обнаружено.

Под существенными нарушениями требований к качеству Квартиры, понимается только непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Покупатель претензий к состоянию Квартиры не имеет.

В случае необоснованного отказа Покупателя принять Квартиру, в связи с отсутствием существенных нарушений требований к качеству Квартиры, Продавец имеет право в одностороннем порядке отказаться от заключения Договора.]

Текст акта при наличии замечаний (приложение 1 включается в акт):

[При осмотре Квартиры обнаружены следующие незначительные недостатки, не препятствующих использованию Квартиры по назначению в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, согласно Приложению №1 к настоящему Акту, являющееся неотъемлемой частью настоящего Акта.

Зафиксированные в Приложении №1 к настоящему Акту замечания являются окончательными и дополнению не подлежат.

Существенных нарушений требований к качеству Квартиры не обнаружено.

Под существенным нарушением требований к качеству Квартиры, понимается только непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47.

Факт подписания настоящего акта представителем Продавца не означает признания Продавцом замечаний, отраженных в Акте осмотра квартиры, и не является актом несоответствия Квартиры требованиям по качеству, предусмотренных договором купли-продажи квартиры (далее – Договор).

Замечания, указанные в Акте осмотра квартиры, приняты на рассмотрение Продавцом для принятия решения об устранении/не устранении замечаний.

В случае необоснованного отказа Покупателем принять Квартиру, в связи с отсутствием существенных нарушений требований к качеству Квартиры, а указанные замечания в Акте осмотра квартиры, являются не значительными и не препятствуют использованию Квартиры по назначению в целом, то Продавец имеет право в одностороннем порядке отказаться от заключения Договора.

Замечания мной внесены в Акт осмотра квартиры в полном объеме, с последствиями необоснованного отказа от приема квартиры ознакомлен.】

(подпись Покупателя)

(Фамилия И.О.)

(подпись представителя Продавца)

(Фамилия И.О.)

Приложение №1
к Акту осмотра квартиры
от _____

Адрес квартиры: _____

№№	Характер замечаний	Наименование помещения

**Зафиксированные замечания являются окончательными и дополнению не подлежат.
Покупатель подтверждает, что замечания в Акт осмотра квартиры внесены им в полном объеме,
с последствиями необоснованного отказа от приема квартиры ознакомлен.**

(подпись Покупателя)

(Фамилия И.О.)

(подпись представителя Продавца)

(Фамилия И.О.)