Акционерное общество
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
(АО «СПб ЦДЖ»)

УТВЕРЖДЕНО

Приказом АО «СПб ЦДЖ»
от 09.09.2022 № 2022-09/02
(в редакции приказа
от 11.11.2022 № 2022-11/08;
от 10.03.2023 № 2023-03/06;
от 31.03.2023 № 2023-03/22;
от 04.04.2023 № 2023-04/01-01;
от 04.10.2023 № 2023-10/01;
от 27.10.2023 № 2023-10/14)

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке и условиях приобретения жилого помещения у акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», в рамках реализации программы «ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях приобретения жилого помещения у акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» разработано в целях установления единых требований и условий приобретения жилых помещений в рамках реализации программы «Доступное жилье» (далее – Программа), утвержденной Наблюдательным советом АО «СПб ЦДЖ» (протокол от 20.07.2023 № 83).

1.2. Приобретение жилого помещения у акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» возможно на условиях:

1.2.1. рассрочки оплаты до 90 процентов от стоимости жилого помещения сроком до 240 месяцев (включительно) (далее – рассрочка);

1.2.2. оплаты полной стоимости жилого помещения;

1.2.3. оплаты полной стоимости жилого помещения с использованием средств социальной выплаты. Оплата полной стоимости жилого помещения возможна в том числе за счет собственных средств, средств материнского (семейного) капитала (при наличии), средств целевого ипотечного займа, предоставляемого Обществом на оплату до 50 процентов (включительно) от стоимости жилого помещения по ставке составляющей 2/3 ключевой ставки Банка России на дату заключения договора займа, сроком до 120 месяцев (включительно), в соответствии с Паспортом ипотечного продукта «Льготная ипотека для получателей социальных выплат» (далее – Паспорт ИП СВ), или средств ипотечного кредита, предоставляемого кредитными организациями.

2. Термины и определения

Общество - акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»

Жилищный комитет – Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга.

Жилищный учет – учет физических лиц, граждан Российской Федерации, в качестве нуждающихся в жилых помещениях либо нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий в соответствии с Законами

Санкт-Петербурга от 28.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» и от 19.07.2005 № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге».

Официальный сайт – официальный сайт Общества www.gorcenter.spb.ru.

3. Участники программы

3.1. Участниками программы по приобретению жилого помещения на условиях, указанных в пунктах 1.2.1. и 1.2.2. настоящего Положения, могут быть граждане, состоящие на Жилищном учете, относящиеся к одной из следующих категорий:

3.1.1. граждане, участники целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», признанные таковыми до 31.12.2021 года, которым не было оказано содействие в улучшении жилищных условий, а также, при наличии, их супруги и несовершеннолетние дети;

3.1.2. граждане, состоящие в браке, и при наличии их несовершеннолетние дети, если возраст хотя бы одного из супругов, состоящего на Жилищном учете, на дату подачи заявления на участие в Программе не превышает 35 лет (включительно);

3.1.3. одинокие родители, возраст которых на дату подачи заявления на участие в Программе не превышает 35 лет (включительно), и их несовершеннолетние дети, составляющие неполную молодую семью;

3.1.4. граждане, являющиеся работниками организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий в Санкт-Петербурге прошедших государственную аккредитацию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 июня 2021 № 929 «О государственной аккредитации организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий», либо иным нормативно-правовым актом, устанавливающим порядок такой государственной аккредитации, принятым взамен данного постановления Правительства РФ, имеющие непрерывный стаж работы в вышеуказанной сфере не менее четырех месяцев, а также, при наличии, их супруги и несовершеннолетние дети;

3.1.5. граждане, являющиеся работниками государственных или муниципальных учреждений системы образования, здравоохранения, социального обслуживания населения, культуры и науки, физической культуры и спорта, учреждений по делам молодежи, работающие в Санкт-Петербурге, имеющие непрерывный стаж работы в вышеуказанных сферах не менее трех лет, а также, при наличии, их супруги и несовершеннолетние дети.

3.1.6. граждане, являющиеся по состоянию на месяц, в котором Обществом принято решение о возможности приобретения гражданами жилых помещений в рамках Программы, работниками организаций оборонно-промышленного комплекса, осуществляющих свою деятельность в Санкт-Петербурге, сведения о которых включены в сводный реестр таких организаций в соответствии с постановлением Правительства РФ от 20 февраля 2004 г. № 96 «О сводном реестре организаций оборонно-промышленного комплекса», имеющие непрерывный стаж работы в вышеуказанных организациях не менее четырех месяцев, а также, при наличии, их супруги и несовершеннолетние дети.

3.2. Участниками программы по приобретению жилого помещения на условиях, указанных в 1.2.3. настоящего Положения, могут быть граждане, состоящие на Жилищном учете, из числа:

3.2.1. граждан, указанных в статье 114-11 Закона Санкт-Петербурга от 09.11.2011 № 728-132 «Социальный кодекс Санкт-Петербурга», избравшие в качестве формы содействия в улучшении жилищных условий предоставление социальных выплат на строительство или приобретение жилья.

4. Формирование списка участников Программы

4.1. Граждане, изъявившие желание приобрести жилое помещение на условиях Программы (далее – заявители), представляют в Общество следующие документы:

– заявление на включение в список участников Программы (далее – заявление на участие в Программе), подписанное всеми совершеннолетними членами семьи по утвержденной Обществом форме и размещенной на Официальном сайте;

– заявители, относящиеся к категориям граждан, указанным в пунктах 3.1.2.-3.1.6, а также заявители, относящиеся к категории граждан, указанным в пункте 3.2.1. настоящего Положения и не имеющие действующего государственного жилищного свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты (далее – свидетельство СВ) на дату подачи заявления на участие в Программу, предоставляют документ подтверждающий, что заявитель состоит на Жилищном учете (далее - справка очередника). Срок действия справки очередника составляет 30 календарных дней от даты выдачи документа;

– заявители, относящиеся к категориям граждан, указанным в пунктах 3.1.4., - 3.1.6. настоящего Положения дополнительно предоставляют документы подтверждающие, что они являются работниками соответствующих организаций/учреждений и имеют необходимый стаж работы, согласно Приложению 1 к настоящему Положению;

– заявители, относящиеся к категориям граждан, указанным в пункте 3.2.1. настоящего Положения, дополнительно предоставляют расписку о получении, уполномоченным органом государственной власти Санкт-Петербурга, заявления о выборе формы содействия в улучшении жилищных условий в виде предоставления социальных выплат на строительство или приобретение жилья, или свидетельство СВ. На дату подачи заявления на участие в Программу срок окончания действия свидетельства СВ должен быть не менее 2 (двух) месяцев.

За достоверность и правильность данных, указанных в заявлении на участие в Программе и предоставляемых документов несут ответственность граждане, предоставляющие их, а также учреждения, организации или должностные лица, выдавшие их.

4.2. Общество выдает заявителям расписку о приеме документов.

4.3. Общество в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предоставления заявителем документов, указанных в п.4.1. настоящего Положения, осуществляет проверку данных указанных в заявлении на участие в Программе и предоставленных документов на соответствие критериям раздела 3 настоящего Положения и на основании проведенной проверки принимает решение о включении или об отказе во включении (с обоснованием причин отказа) заявителя в список участников Программы (далее – Список участников), о чем информирует заявителя путем направления сообщения на адрес электронной почты, указанный в заявлении на участие в Программе.

Для уточнения сведений, указанных в заявлении на участие в Программе, Общество оставляет за собой право запросить дополнительные документы по заявителям.

4.4. Граждане, подавшие заявление на участие в Программе, включаются в Список участников исходя из наиболее ранней даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В первую очередь в Список участников включаются граждане, имеющие трех и более несовершеннолетних детей с учетом наиболее ранней даты постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В случае, когда даты принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий совпадают, порядок очередности включения граждан в Список участников определяется исходя из наиболее ранней даты подачи заявления на участие в Программе.

5. Условия предоставления жилого помещения

5.1. Возможность приобретения жилого помещения у Общества предоставляется только заявителям, включенным в Список участников.

Для заявителей, относящихся к категориям граждан, указанным в пункте 3.2.1. настоящего Положения, включенным в Список участников, приобретение жилого помещения у Общества возможно только при наличии действующего свидетельства СВ.

5.2. Рассрочка предоставляется на оплату до 90 процентов от расчетной стоимости приобретаемых у Общества жилых помещений сроком до 240 месяцев (включительно).

Срок рассрочки, с учетом достижения младшим совершеннолетним заявителем 65 летнего возраста, на дату окончания срока оплаты полной стоимости, приобретаемого в рассрочку жилого помещения, и размер первоначального взноса устанавливаются по заявлению заявителя на этапе заключения договора купли-продажи квартиры.

Оплата рассрочки осуществляется ежемесячными платежами, в соответствии с индивидуальным графиком внесения платежей, проценты на рассрочку не начисляются.

Допускается полный или частичный досрочный возврат суммы рассрочки. На основании письменного заявления на досрочное (частичное) исполнение обязательств по оплате рассрочки может быть изменен срок рассрочки с сохранением размера ежемесячного платежа либо уменьшен ежемесячный платеж исходя из размера оставшейся к возврату суммы и оставшегося срока рассрочки.

5.3. Участники Программы, указанные в п.3.2.1. настоящего Положения приобретают жилое помещение на условиях полной оплаты стоимости жилого помещения с использованием средств социальной выплаты.

Возможность приобретения жилого помещения с использованием средств целевого ипотечного займа, предоставляемого Обществом в соответствии с Паспортом ИП СВ, предоставляется участникам Программы, указанным в настоящем пункте, в отношении которых Обществом принято решение о возможности предоставления целевого ипотечного займа в соответствии с пп. 2.2.7. и 3.9. Положения о порядке и условиях распределения и приобретения квартир, утвержденного Обществом.

Срок целевого ипотечного займа, с учетом достижения младшим совершеннолетним заявителем 65 летнего возраста, на дату полного погашения целевого ипотечного займа и размер первоначального взноса устанавливаются по заявлению заявителя на этапе заключения договора купли-продажи квартиры.

5.4. Заявители, достигшие 65 летнего возраста, приобретают квартиру на условиях полной оплаты стоимости жилого помещения.

5.5. Приобретаемая квартира, поступает в собственность участника Программы и всех членов его семьи. Под членами семьи участника Программы (при наличии) подразумеваются супруг (супруга) и их несовершеннолетние дети.

5.6. Собственником приобретаемой квартиры не может быть член семьи участника Программы, не являющийся гражданином Российской Федерации.

5.7. Участники Программы вправе приобрести жилое помещение (квартиру) общей площадью не менее учетного норматива жилищной обеспеченности, установленного Законом Санкт-Петербурга от 7 июля 2004 года № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан», на каждого участника Программы.

5.8. Участники Программы, указанные в п.3.1. настоящего Положения, приобретают у Общества жилые помещения в пределах 18 кв. м общей площади жилого помещения на каждого члена семьи, состоящего на Жилищном учете, по стоимости обеспечивающей покрытие расходов Общества, связанных с формированием жилого фонда, вводом в эксплуатацию и иных затрат, в том числе эксплуатацию, содержание и передачу жилого фонда.

5.9. Участники Программы, указанные в п.3.2. настоящего Положения, приобретают у Общества жилые помещения в пределах 10 кв. м общей площади жилого помещения на каждого члена семьи, состоящего на Жилищном учете, по стоимости обеспечивающей покрытие расходов Общества, связанных с формированием жилого фонда, вводом в эксплуатацию и иных затрат, в том числе эксплуатацию, содержание и передачу жилого фонда

5.10. В случае если общая площадь жилого помещения превышает установленный в п. 5.8. или в п.5.9. настоящего Положения предел, участники Программы оплачивают разницу в общей площади приобретаемого жилого помещения исходя из рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Санкт-Петербурге, определяемой в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на месяц, в котором принято решение о возможности приобретения у Общества жилых помещений на условиях Программы.

5.11. В случае приобретения жилого помещения в рассрочку/ с использованием средств целевого ипотечного займа, обеспечением исполнения обязательств покупателя по оплате

полной стоимости квартиры/по возврату заёмных средств является ипотека квартиры в силу закона и страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование квартиры), по условиям которого первым выгодоприобретателем является Общество.

Имущественное страхование квартиры осуществляется за счет участников Программы на весь период действия рассрочки/договора займа с ежегодной оплатой страховых взносов.

Не допускается нецелевое использование переданного в залог жилого помещения.

5.12. На дату принятия Обществом решения о предоставлении рассрочки/приобретения квартиры или решения о возможности предоставления целевого ипотечного займа, для участников Программы, указанных в п.3.2.1. настоящего Положения, в отношении участника Программы не должны быть введены процедуры несостоятельности (банкротства), в том числе:

– фактов признания судом, обоснованным заявления о признании физического лица банкротом и введении реструктуризации его долгов;

– фактов признания судом физического лица банкротом и введения реализации его имущества;

– иных сведений, свидетельствующих о проведении в отношении физического лица процедуры банкротства.

5.13. Не допускается наличие аффилированности между участником Программы, а также членами его семьи и Обществом (наличие трудовых отношений, участие в составе органов управления Общества, в том числе в течение трех предшествующих лет, наличие родственников и взаимозависимых лиц в органах управления Общества).

5.14. В случае снятия участника Программы с Жилищного учета право на приобретение жилого помещения в рамках Программы утрачивается.

6. Этапы приобретения жилого помещения

6.1. Выбор квартир и принятие решений о приобретении квартир осуществляется в рамках процедур предварительного распределения квартир и в рамках процедур приобретения нераспределенных квартир в соответствии с Положением о порядке и условиях распределения и приобретения квартир, утвержденным Обществом, включающим в себя:

6.1.1. размещение на Официальном сайте информации о квартирах;

6.1.2. прием заявок на приобретение квартир;

6.1.3. прием заявлений и документов от участников Программы, указанных в п.3.2.1. настоящего Положения, в соответствии с Паспортом ИП СВ, для принятия Обществом решения о возможности/невозможности предоставления целевого ипотечного займа.

6.1.4. проведение предварительного распределения квартир среди участников Программы;

6.1.5. осмотр квартиры;

6.1.6. прием заявлений, подтверждающих желание участника Программы приобрести выбранную квартиру, с приложением следующих документов:

– документы, удостоверяющие личности участников Программы и членов их семьи (паспорт гражданина Российской Федерации или временное удостоверение личности, выданное на период его замены), в том числе детей, достигших 14-летнего возраста;

– свидетельства о рождении детей участников Программы, в том числе детей, достигших 14-летнего возраста (при их наличии);

– свидетельства о заключении брака (при наличии брачных отношений);

– свидетельство о расторжении брака (в случае расторжения брака);

– страховые свидетельства обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) всех членов семьи;

– идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);

– нотариально удостоверенная копия брачного договора (если один из супругов не является гражданином РФ);

– согласие на обработку персональных данных (СОПД), по утвержденной Обществом форме и размещенной на Официальном сайте;

– согласие на получение кредитного отчета из бюро кредитных историй (БКИ), по утвержденной Обществом форме и размещенной на Официальном сайте;

– справку очередника, содержащую данные жилищного учета по результатам их актуализации администрациями районов Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.10.2005 № 1546 «Об актуализации данных учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, учета граждан, нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий, и учета граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», по форме приложения 8 административного регламента администрации района Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по ведению учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и учета граждан, нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий, утвержденного Распоряжением Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2017 № 536-р (ред. от 28.05.2021) (участники Программы, указанные в пункте 3.2.1. настоящего Положения, данный документ не предоставляют). Срок действия справки очередника составляет 30 календарных дней от даты последней актуализации учетного дела, указанной в справке очередника. Общество оставляет за собой право осуществить проверку сведений, указанных в справке очередника, в базе АИС «Очередники»;

– участники Программы, относящиеся к категориям граждан, указанным в пунктах 3.1.4. - 3.1.6. настоящего Положения дополнительно предоставляют документы подтверждающие, что они являются работниками соответствующих организаций/учреждений;

– участники Программы, указанные в пункте 3.2.1. настоящего Положения, и планирующие приобретение квартиры с помощью средств целевого ипотечного кредита, дополнительно предоставляют документ, подтверждающий одобрение кредитной организации в предоставлении ипотечного кредита;

– участники Программы, относящиеся к категории граждан, указанной в п. 3.2.1 настоящего Положения, при объединении социальных выплат дополнительно предоставляют документы, подтверждающее родство между получателями свидетельств, а при использовании средств социальной выплаты на приобретение более одного жилого помещения – письменное заявление от всех получателей, указанных в свидетельстве СВ, о размере используемой суммы социальной выплаты и составе собственников, в отношении каждого приобретаемого жилого помещения.

Участники Программы, указанные в пункте 3.2.1. настоящего Положения, и подавшие в Общество документы на получение целевого ипотечного займа, предоставляют нотариально удостоверенную копию брачного договора (если один из супругов не является гражданином РФ) (при наличии).

6.1.7. принятие решения о возможности приобретения участниками Программы у Общества жилых помещений на условиях программы «Доступное жилье» путем издания Обществом распоряжения (далее – распоряжение Общества).

6.2. В случае отказа участника Программы от приобретения квартиры после издания распоряжения Общества, участник Программы исключается из распоряжения Общества. За участниками Программы остается право подачи новой заявки на квартиру..

6.3. Заключение договора купли-продажи квартиры осуществляется в соответствии с Положением о порядке заключения договора купли-продажи жилого помещения, утвержденным Обществом и размещенным на Официальном сайте.

6.3.1. В случае не подписания участником Программы договора купли-продажи квартиры, в сроки установленные для подписания договора купли-продажи квартиры, участник Программы исключается из распоряжения Общества. За участниками Программы остается право подачи новой заявки на квартиру.

7. Заключительные положения

7.1. Общество до 5 числа каждого месяца информирует жилищные отделы администраций районов Санкт-Петербурга о факте государственной регистрации права

собственности покупателя по договору купли-продажи на приобретенную квартиру, в целях актуализации информации о статусе очередника участника Программы.

7.2. Общество, до полной оплаты покупателем стоимости приобретенного жилого помещения осуществляет контроль за своевременным и в полном объеме исполнением покупателем своих обязательств в рамках заключенного договора купли-продажи квартиры, в соответствии с локальными нормативными актами Общества.

Приложение 1

к Положению о порядке и условиях приобретения жилого помещения

Требования к заявителям и документам, подтверждающих принадлежность заявителя к категориям граждан, указанных в п.3.1.4 - 3.1.6. Положения

1. Основное место работы заявителя соответствует требованиям, указанным в п.3.1.4. - 3.1.6. настоящего Положения.

Заявители, указанные в п.3.1.6. настоящего Положения, дополнительно предоставляют справку[1] от работодателя подтверждающая, что организация включена в сводный реестр организаций оборонно-промышленного комплекса в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.02.2004 № 96.

2. Документы для подтверждения трудоустройства и стажа работы:

Документ	Требования к документу
Копия трудовой книжки[1] **ИЛИ** Выписка из трудовой книжки[1] **ИЛИ** Форма СЗИ-ИЛС или СТД-Р или СТД-СФР[1]	**Копия трудовой книжки/выписка из трудовой книжки** с последнего места работы должна быть постранично заверена (допускается наличие заверительной надписи на последней странице копии при наличии подписи и печати работодателя (при наличии) на каждой странице копии) или прошита и заверена на последней странице с указанием количества листов работодателем. **Заверительная надпись должна содержать:** – слова «копия верна»/«верно» или иные, аналогичные по смыслу слова; – должность заверяющего лица или наименование кадровой службы/иной службы; – подпись уполномоченного лица; – расшифровку подписи (инициалы, фамилию); – дату заверения; – печать работодателя/кадровой/иной службы (печать организации при наличии). **Выписка из трудовой книжки** должна содержать сведения о местах работы достаточные для подтверждения необходимого стажа работы. **СЗИ-ИЛС** (форма утв. приказом Минтруда России от 09.01.2019 №2н)**, СТД-Р и СТД-СФР** (форма утв. приказом Минтруда России от 10.11.2022 года № 713н) – формы должны содержать сведения о местах работы достаточные для подтверждения необходимого стажа работы. ФИО и дата рождения работника должны соответствовать данным паспорта. Формы СЗИ-ИЛС, СТД-Р и СТД-СФР должны быть заверены с указанием должности и подписи уполномоченного лица, с проставлением печати (при наличии) и даты выдачи. Если работником подано заявление о предоставлении ему сведений о трудовой деятельности в соответствии со ст. 66.1.ТК РФ, то предоставляется копия трудовой книжки с соответствующей записью работодателя, с обязательным предъявлением оригинала, и сведения о трудовой деятельности по форме СТД-Р. Формы СЗИ-ИЛС, СТД-СФР или СТД-Р могут быть представлены как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП уполномоченного лица, выдавшего документ.

[1] Срок действия документа считается с даты выдачи документа (подписания уполномоченным должностным лицом организации, выдавшей документ). Документ имеет ограниченный срок действия, определяемый на дату подачи заявления на участие в Программе. Документ считается действительным до истечения срока его действия, указанного в самом документе, но не позднее 30 (тридцатого) календарного дня с даты выдачи включительно, при его отсутствии - не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты выдачи включительно.