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

УТВЕРЖДЕНО

Приказом АО «СПб ЦДЖ»
от 06.10.2015 № 2015-10/01
(в редакции приказа АО «СПб ЦДЖ»
от 15.04.2016 № 2016-04/08;
от 24.12.2020 № 2020-12/09)

ПОЛОЖЕНИЕ

о взаимодействии с участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» при заключении договоров купли-продажи

Санкт-Петербург
2015

1. Общие положения

Настоящее положение о взаимодействии с участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» при заключении договор купли-продажи (далее – Положение) разработано с целью выработки единого порядка взаимодействия Общества с гражданами, являющимися участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» при заключении договоров купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа у оператора целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» по форме, разработанной Обществом на основании примерной формы договора купли-продажи квартиры, утвержденной Распоряжением Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2007 № р-194.

Термины и определения

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

Оператор, Общество – акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Жилищный комитет – Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга.

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

Договор купли-продажи квартиры, Договор - договор купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа у оператора целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»

Акт приема-передачи – акт приема-передачи квартиры от оператора программы гражданам, являющимся участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье».

Приказ об утверждении стоимости – приказ генерального директора об исполнении распоряжения Жилищного комитета о заключении Договора купли-продажи квартиры в рамках Программы, утверждающий в том числе справку о стоимости жилых помещений.

2. Подписание Договоров купли-продажи квартир

2.1. После издания распоряжения Жилищного комитета об оказании государственного содействия и получения отчетов независимой рыночной оценки распределяемых квартир, Общество:

2.1.1. связывается с гражданами для согласования даты подписания Договора, возможность проведения сделки купли-продажи квартиры в электронном виде и выбора страховой компании для имущественного страхования приобретаемой квартиры.

Список страховых компаний размещен на официальном сайте Общества www.gorcenter.spb.ru;

Правила проведения сделки купли-продажи квартиры в электронном виде, изложены в Приложении №3 к настоящему Положению.

2.1.2. направляет уведомление о необходимости подписания Договора.

2.2. По факту согласования даты подписания Договора купли-продажи квартиры Общество:

– проводит подготовку Договоров в необходимом количестве экземпляров, контролирует обоюдное их подписание;

– при наличии в многоквартирном доме, реконструкцию или капитальный ремонт которого проводил Оператор Программы, газоснабжения, участнику предлагается (при наличии) к подписанию договор на поставку газа, который после подписания акта приема-передачи квартиры передается организации, поставляющей газ;

– согласовывает с выбранной участником страховой компанией плановое время подписания договоров 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. Подписание Договора купли-продажи квартиры возможно по квартирам, в которых не выявлено недостатков, либо выявленные и указанные в акте осмотра помещений недостатки устранены, либо покупатель готов приобрести квартиру с указанными в акте осмотра недостатками.

2.4.1. В случае если на 31-ый день с даты получения Обществом Распоряжения комитета недостатки в жилом помещении устранить не удалось, Общество в срок до 59 дня (с даты получения Обществом Распоряжения комитета) проводит переговоры с участником на предмет готовности участника принять квартиру с недостатками, учитывая возможность (с указанием сроков) /невозможность их устранения. В случае достижения договоренности сотрудники Общества подписывают с участником новый акт осмотра с указанием достигнутой договоренности.

2.5. К моменту явки участника для подписания Договора, сотрудники Общества обеспечивают наличие подписанного уполномоченным лицом договора страхования со страховой компанией. Взаимодействие со страховыми компаниями осуществляется в рамках порядка взаимодействия на момент подписания Договора купли-продажи квартиры.

2.6. В случае нежелания участника выбрать страховую компанию из перечня страховых компаний партнеров Общества, участнику предоставляется возможность самостоятельно в установленные сроки произвести имущественное страхование квартиры в соответствии с утвержденными Оператором требованиями к договору страхования. В этом случае участнику выдается Памятка по заключению Договора имущественного страхования (Приложение № 1 к Положению).

2.7. При подписании Договора купли-продажи квартиры Общество информирует участников об условиях исполнения Договора и выдает на руки Памятку о порядке исполнения Договора (Приложение № 2 к Положению).

2.8. Стоимость квартиры по договору формируется в соответствии с условиями Программы: в пределах норм оказания содействия по себестоимости, в части превышения норм оказания содействия по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком.

2.9. Квартира передается участникам по акту приема-передачи при выполнении следующих условий, которые необходимо исполнить в срок не позднее 30 календарных дней с момента подписания Договора:

– оплата первоначального взноса, согласно условиям Договора;

– заключение договора страхования квартиры и оплата страховой премии по договору страхования.

2.10. При наличии в семье участника несовершеннолетних детей, Общество подготавливает документы и запрос в Органы опеки и попечительства (далее – ООП) для получения разрешения на передачу в залог приобретаемой квартиры, доли в которой будут принадлежать в соответствие с условием Договора несовершеннолетним.

2.11. По факту предоставления документов об исполнении условий передачи квартиры, указанных в п. 2.9. Положения, не позднее 10 рабочих дней Общество подписывает с участниками Акт приема-передачи квартиры.

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

2.13. Общество, при условии своевременного получения документов от Покупателя, готовит пакет документов для государственной регистрации прав регистрации.

2.14. После подписания Договора участник Программы 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 с участниками, указанными в Распоряжении комитета, не должен превышать 60 календарных дней от даты получения Обществом Распоряжения комитета[1].

3.2. **При неподписании участниками Программы Договора**

3.2.1. На 41-й календарный день до окончания срока, указанного в п.3.1. Положения Общество направляет участнику Программы 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 подписания Договора (60 календарных дней от даты получения Обществом Распоряжения комитета), Общество подготавливает информационное письмо в Жилищный комитет о не подписании участником Договора, для последующего принятия решения об исключении участника из Распоряжения комитета.

3.2.3. После исключения участника из Распоряжения комитета, выбранная квартира распределяется среди участников, ожидающих содействие.

3.3. **При неподписании договора страхования или не оплаты страховой премии по договору страхования**

3.3.1. На 21-ый день от даты подписания Договора купли-продажи квартиры Общество:

- направляет участнику по почте (с уведомлением о вручении) уведомление о необходимости подписания договора страхования и оплаты страховой премии;
- дополнительно по телефону проводит разъяснение участнику Программы о последствиях неисполнения обязательств по Договору в части страхования квартиры (невозможность передачи квартиры и регистрация права собственности на квартиру.

3.3.2. В случае, если на 31-й день с даты подписания Договора, в Общество не поступила информация о заключении договора страхования и оплаты страховой премии, сотрудники Общества направляют уведомление о необходимости предоставления копии действующего договора страхования и документ, подтверждающий уплату страховой премии в срок не позднее 45-дня с даты подписания Договора. В случае неисполнения обязательств по страхованию квартиры в указанный срок, Общество вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив об этом Покупателя не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения Договора.

3.3.3. На 45-ый день от даты подписания Договора Общество:

3.3.3.1. Направляет участнику уведомление об одностороннем отказе Общества от исполнения Договора и его расторжении с указанием даты расторжения в связи с неисполнением участником обязательств по имущественному страхованию квартиры. При частичной или полной оплате первоначального взноса по Договору

[1] Определено письмом Жилищного комитета №13-2155/12-1 от 07.08.2012 г. Указанный срок может быть изменен в соответствии с инструктивными письмами Жилищного комитета.

указанное уведомление дополняется требованием предоставить банковские реквизиты для осуществления возврата участнику средств;

3.3.3.2. информирует Жилищный комитет о неисполнении участником условий Договора, для принятия решения об исключении участника Программы из Распоряжения жилищного комитета.

3.4. **При неоплате первоначального взноса по Договору**

3.4.1. На 21-ый день от даты окончания срока внесения первоначального взноса по Договору КПК, Общество:

– Направляет участнику уведомление по почте (с уведомлением о вручении) о необходимости оплаты первого взноса;

– Дополнительно по телефону проводит разъяснение участникам о последствиях неисполнения обязательств по Договору в части оплаты первоначального взноса, а также информирует участников о невозможности передачи квартиры и невозможности регистрации права собственности участника на квартиру.

3.4.2. На 31-ый день от даты окончания срока внесения первоначального взноса, сотрудники Общества направляют участнику Программы уведомление о необходимости оплатить первоначальный взнос по Договору с указанием на право Общества в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неоплату участником первоначального взноса, уведомив об этом Покупателя не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения Договора.

3.4.3. На 41-ый день от даты окончания срока внесения первоначального взноса, Общество:

3.4.3.1. направляет участнику уведомление об одностороннем отказе Общества от исполнения Договора и его расторжении с указанием даты расторжения в связи с неисполнением участником обязательств по оплате первоначального взноса. При частичной оплате первоначального взноса по Договору указанное уведомление дополняется требованием предоставить банковские реквизиты для осуществления возврата участнику ранее перечисленных средств.

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

3.5. **В случае неподписания Акта приема-передачи квартиры при выполненных условиях передачи квартиры**

3.5.1. На 11-ый и на 25-ый рабочий день после выполнения участниками обязательств, указанных в п.2.10 Положения, Общество направляет участнику уведомление по почте (с уведомлением о вручении) о необходимости принятия по Акту приема-передачи квартиры или о подписании соглашения о расторжении Договора.

3.5.2. На 40-ой календарный день после выполнения обязательств, указанных в п.2.10 Положения, Общество направляет участнику уведомление по почте (с уведомлением о вручении) об одностороннем отказе Общества от исполнения Договора с указанием даты расторжения Договора (в связи с неисполнением участником Условий данного Договора) и возврате денежных средств, а также проводит дополнительно разъяснение по телефону участникам, что Договор расторгнут Обществом в одностороннем порядке, а денежные средства будут возвращены.

3.5.3. Общество, после расторжения Договора в одностороннем порядке, формирует письмо в Жилищный комитет, информирующее о неисполнении участником Условий Договора купли-продажи квартиры, для принятия решения об исключении участника/ков из Распоряжения комитета.

3.5.4. В случае, если участник не предоставил Обществу информацию о реквизитах для возврата денежных средств, Общество зачисляет средства к возврату на депозит нотариуса и информирует участника Программы о месте нахождения средств.

Приложение №1
к Положению о взаимодействии с участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» при заключении договоров купли-продажи

Памятка
по заключению договора имущественного страхования
участнику целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», приобретающему жилое помещение у Оператора программы акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» на условиях беспроцентной рассрочки

Если Вы хотите застраховать квартиру в страховой компании, которой нет в списке страховых компаний, предложенных акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее - Оператор), Вы должны предоставить в выбранную страховую компанию необходимый пакет документов.

Запросить документы для предоставления в страховую компанию необходимо в Отделе подготовки социальных сделок. Начальник отдела **Радимова Ольга Игоревна**, тел. 331-57-37.

Информация, необходимая для страховщика содержится в Приложении к настоящей Памятке **«Информация для Страховой компании и обязательные условия/требования к Договору страхования».**

При заключении Договора страхования Вы должны соблюсти следующие условия:

1) Согласно п. 4.3.5. Договора купли-продажи Вы обязаны:

В течение 30 (Тридцати) календарных дней от даты подписания Договора купли-продажи, заключить за свой счет Договор страхования квартиры от рисков, связанных с владением, пользованием и распоряжением (имущественное страхование) в пользу АО «СПб ЦДЖ» (Оператора) и **предоставить Оператору копию действующего Договора страхования, а также копию документа, подтверждающего уплату страховой премии за первый год страхования по Договору страхования**.

Обеспечивать имущественное страхование квартиры в пользу Оператора в течение всего периода действия Договора купли-продажи.

Ежегодно в течение 7 (семи) календарных дней после уплаты страховой премии по Договору страхования предоставить Оператору копии документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по Договору страхования.

При этом в каждый момент времени страховая сумма по Договору страхования должна быть не менее остатка стоимости квартиры, подлежащей оплате покупателем Оператору в счет оплаты стоимости квартиры по Договору купли-продажи.

Копия квитанции об уплате страховой премии должна быть заверена печатью и подписью ответственного сотрудника Страховой компании.

2) При получении своего экземпляра Договора страхования, Вы должны: убедиться, что:

1. Договор подписан со стороны страховой компании. Подпись представителя страховой компании должна быть удостоверена печатью страховой компании;
2. В Договор вшита копия доверенности, подтверждающая полномочия представителя страховой компании, действующего от лица страховой компании (в случае если указанная доверенность выдана на основании другой доверенности, то эта доверенность также должна быть приложена к договору страхования);

3. Правила страхования (№ и дата утверждения) соответствуют Правилам, указанным в п. 1.3. Договора страхования. Правила страхования могут быть вшиты в Договор (Приложение № 1), либо выданы отдельно, в этом случае они должны быть прошиты с указанием страниц, заверены подписью лица подписавшего Договор с расшифровкой фамилии и должности;

4. В договор вшита копия Заявления на страхование, являющегося Приложением №2 к Договору страхования;

5. Листы договора страхования пронумерованы и сшиты. На сшивке Договора страхования есть подпись, расшифровка фамилии и должность подписавшего Договор страхования, печать страховой компании и указано количество страниц.

Если копии Заявления на страхование и доверенности/ей не вшиты в Договор страхования, они должны быть выданы Вам отдельно, прошиты с указанием страниц, заверены подписью лица, подписавшего Договор страхования с расшифровкой фамилии, должности и удостоверены печатью страховой компании.

Если страховой компанией применяется Полис ипотечного страхования, он также должен быть подписан со стороны страхователя и представителя страховой компании. Подпись представителя страховой компании должна быть удостоверена печатью страховой компании.

Приложение
к Памятке по заключению договора имущественного страхования Участнику целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», приобретающему жилое помещение у Оператора программы АО «СПб ЦДЖ» на условиях беспроцентной рассрочки

Информация для Страховой компании и обязательные условия/требования к договору страхования

Целевая программа Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» - целевая программа Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее - Программа) принята в целях повышения доступности приобретения жилья молодыми жителями Санкт-Петербурга и предусматривает улучшение жилищных условий, нормативное обеспечение: Закон Санкт-Петербурга от 11 апреля 2001 года № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»; Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 4 декабря 2007 года №1539 «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»

Оператор программы - Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»

Участники программы – граждане, являющиеся участниками Программы в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007 № 1539 "О реализации Закона Санкт-Петербурга "О целевой программе Санкт-Петербурга "Молодежи - доступное жилье"

Участники программы приобретают жилое помещение у Оператора программы на условиях беспроцентной рассрочки сроком до 10 лет (первоначальный взнос в размере не менее 30 % от стоимости жилья; оплата 70 % от стоимости жилья в течение 10 лет на условиях беспроцентной рассрочки).
Жилое помещение будет находиться в залоге у Оператора программы до полной оплаты стоимости квартиры.
Залог жилого помещения возникает в обеспечение обязательств покупателя, принятых по Договору купли-продажи квартиры. На момент заключения Договора страхования страховой компании предоставляется подписанный сторонами Договор купли-продажи жилого помещения у Оператора программы и Свидетельство о регистрации права собственности на АО «СПб ЦДЖ».
Права залогодержателя (Оператора программы) по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются Свидетельством о государственной регистрации права собственности на покупателя. Копия зарегистрированного Договора купли-продажи, а также копия Свидетельства о праве собственности на квартиру предоставляется страхователем страховщику в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора/получения Свидетельства.

Предмет договора

Объектом страхования для страхователя (физического лица), должника (залогодателя) по обязательству, обеспеченному ипотекой, являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы страхователя (физического лица), связанные с владением, пользованием, распоряжением недвижимым имуществом. Квартиры в многоквартирном вновь построенном доме либо в доме после реконструкции,

приобретаемой с рассрочкой платежа, являющейся предметом ипотеки (залога недвижимости) (страхование имущества), указанным в п. 1.2 Договора купли-продажи жилого помещения у Оператора программы (а именно: его несущих и ненесущих стен (исключая внутреннюю отделку); инженерного оборудования; перекрытий; перегородок; окон; дверей (исключая межкомнатные двери)).
Договор страхования заключается без франшизы.

Выгодоприобретатель

Договор должен быть заключен в пользу Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», являющегося Оператором программы, у которого квартира будет находиться в залоге до полной оплаты стоимости квартиры (форма Договора прилагается).

Риски

По договору имущественного страхования должна быть застрахована гибель или повреждение застрахованного имущества в результате следующих причин (страховых рисков):

2.1. Пожар.
2.2. Взрыв.
2.3. Стихийное бедствие.
2.4. Залив.
2.5. Гибель или повреждение застрахованного имущества в результате конструктивных дефектов застрахованного имущества или здания, сооружения, постройки, в котором расположено застрахованное имущество (при страховании помещений), о которых на момент заключения Договора страхования не было известно страхователю или выгодоприобретателю.
2.6. Падение на застрахованное имущество летательных аппаратов или их частей.
2.7. Наезд.
2.8. Противоправные действия третьих лиц.

Имущество, которое будет страховаться

Квартира в многоквартирном вновь построенном доме либо в доме после реконструкции, приобретаемая с рассрочкой платежа, по Договору купли-продажи жилого помещения у Оператора программы.
Квартира будет находиться в залоге у Оператора программы до полной оплаты стоимости квартиры.
Залог квартиры возникает в обеспечение обязательств покупателя, принятых по Договору купли-продажи квартиры.
Права залогодержателя (Оператора программы) по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются Свидетельством о государственной регистрации.

Страховая сумма

Страховая сумма по заключаемому Договору имущественного страхования должна быть не менее остатка стоимости квартиры, подлежащей оплате покупателем Оператору программы (далее - Текущая задолженность) в счет оплаты стоимости квартиры по Договору купли-продажи.
Страховая премия (страховой взнос) рассчитывается от суммы Текущей задолженности на начало месяца, в котором планируется платеж.
Сумма Текущей задолженности ежегодно, подтверждается документом о плановом остатке Текущей задолженности покупателя за подписью Оператора программы.

Приложение №2
к Положению о взаимодействии с участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» при заключении договоров купли-продажи

ПАМЯТКА УЧАСТНИКАМ ПРОГРАММЫ «МОЛОДЕЖИ – ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ»

Порядок действий участника программы при заключении договора купли- продажи квартиры с Оператором программы и оформлении права собственности на квартиру

1. Подписание Договора купли-продажи квартиры с Оператором программы

Участник программы приходит в Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее - Оператор программы) в назначенное Оператором программы время в отдел подготовки социальных сделок для подписания Договора купли-продажи квартиры (далее – договор КПК).

На подписании договора КПК должны присутствовать все участники программы достигшие 14-летнего возраста, являющиеся покупателями квартиры по договору КПК.

Договор КПК подписывается в 3 экземплярах, один из экземпляров договора КПК предоставляется участнику программы для перечисления первоначального взноса и подготовки необходимых документов для государственной регистрации договора КПК и перехода права собственности на квартиру. Со списком документов, необходимых для государственной регистрации договора КПК и перехода права собственности можно ознакомится на сайте Росреестра http://to78.rosreestr.ru/registr/doc/doc41z.

1. Условия передачи квартиры участнику программы

После подписания договора КПК в течение 30 календарных дней с даты подписания договора КПК необходимо:

- оплатить первоначальный взнос, указанный в п.2.1 Договора КПК;
- заключить договор имущественного страхования квартиры и оплатить страховую премию по договору страхования;
- оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на квартиру;
- подготовить документы для подачи на государственную регистрацию перехода права собственности на квартиру.

2.1. Оплата первоначального взноса по Договору купли-продажи.

В течение 30 календарных дней необходимо оплатить первоначальный взнос. Сумма, подлежащая оплате, указана в п. 2.1.1. Договора купли-продажи.

Первоначальный взнос должен перечисляться безналичным платежом по реквизитам Оператора программы:

Получатель:
Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»
ИНН 7838469428 КПП 783801001

Назначение платежа:
Платеж по договору купли-продажи жилого помещения №XXXXXXXXXXXXX от ДД.ММ.ГГГГ. ФИО (Основного покупателя). НДС не облагается.

Для своевременной идентификации средств, направленных Вами в погашение задолженности по договору КПК в назначении платежа необходимо строго соблюдать приведенную выше последовательность написания назначения платежа, где обязательно должны содержаться следующие сведения:

1. Номер и дата Вашего договора – XXXXXXXXXXXXX от ДД.ММ.ГГГГ.

2. ФИО основного Покупателя – первый по порядку покупатель, указанный в договоре КПК.

В банке, где будет произведена оплата первоначального взноса, необходимо взять документ подтверждающий оплату (платежное поручение/распоряжение о перечислении средств по договору КПК с отметкой банка).

2.2. Заключение договора страхования квартиры

Согласно п. 4.3.5. Договора КПК в течение 30 дней с даты подписания Договора КПК, необходимо заключить за свой счет договор страхования Квартиры от рисков, связанных с владением, пользованием и распоряжением (имущественное страхование) в пользу Продавца (Далее Договор страхования) и оплатить страховую премию за первый год страхования по договору страхования.

Срок действия договора страхования – 10 лет, оплата страховой премии производится ежегодно.

Копии документов, подтверждающих уплату ежегодной страховой премии (страховых взносов) по Договору страхования, необходимо предоставлять в течение семи календарных дней после её уплаты, но не позднее дня, указанного в пункте 4.2. договора страхования, в **отдел взаимодействия с клиентами** Оператора программы **по адресу: наб. р. Мойки, д.58, корп 3 этаж – 1,** до момента полной оплаты квартиры.

При этом в каждый момент времени страховая сумма по Договору страхования должна быть не менее остатка стоимости Квартиры, подлежащей оплате Покупателем Продавцу в счет оплаты стоимости Квартиры по Договору.

2.3. Подготовка документов для подачи на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру

2.3.1. Оплата государственной пошлины

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах:

1. Размер государственной пошлины за государственную регистрацию **права собственности на квартиру** составляет 2000 рублей и рассчитывается следующим образом: 2000 руб./ количество Покупателей по договору КПК (всех членов семьи, в чью собственность переходят права на квартиру, включая несовершеннолетних детей).
2. Государственную пошлину можно оплатить в любом банке, в том числе, в отделениях Сбербанка России.

Квитанции об оплате государственной пошлины **ИМЕННЫЕ.** Если плательщик госпошлины несовершеннолетний ребенок в квитанции указывается его ФИО.

Госпошлины за гос.регистрацию права собственности **НЕ СУММИРУЮТСЯ** и оплачиваются отдельными квитанциями на каждого Покупателя по договору КПК.

В случае если приобретаемая квартира находится в С.–Петербурге, то государственная пошлина оплачивается с указанием реквизитов Управления Росреестра по С.-Петербургу (реквизиты для оплаты можно распечатать с сайта **www.to78.rosreestr.ru**).

В случае если приобретаемая квартира находится в ЛО, то государственная пошлина оплачивается с указанием реквизитов Управления Росреестра по ЛО (реквизиты для оплаты можно распечатать с сайта **www.to47.rosreestr.ru**).

Телефон для справок (812) 640-57-22.

2.3.2. Оформление доверенности, заверение копий документов для подачи на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру

Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности осуществляется Оператором программы. Для представления интересов Покупателей по договору КПК в Управлении Росреестра необходимо оформление нотариально заверенной доверенности от Покупателей по договору КПК. Доверенность, предоставляет полномочия сотрудникам Оператора программы на представление интересов участников программы (покупателей по договору КПК) в Управлении Росреестра для подачи заявлений и документов на государственную регистрацию права собственности покупателей.

Доверенность оформляется у нотариуса на уполномоченных на момент оформления документов, сотрудников Общества. Список уполномоченных сотрудников Общества, предоставляется одновременно с образцом Доверенности. Для оформления доверенности необходимо присутствие у нотариуса всех членов семьи, включая детей старше 14 лет, указанных в договоре КПК. При себе иметь паспорта, свидетельства о заключении брака, свидетельства о рождении детей, договор КПК. Напоминаем, что услуги нотариуса платные.

Образец доверенности находится в приложении к данной памятке.

Дополнительно у нотариуса заверяются копии следующих документов, необходимых для подачи на государственную регистрацию перехода права собственности:

– Свидетельство о браке (если участник в браке не состоит, то нотариальное заявление, о семейном положении на момент подписания договора КПК);

– Свидетельство о рождении детей (даже при наличии у детей паспорта);

– Если супруг участника программы не является покупателем по договору КПК, оформляется нотариальное согласие супруга на приобретение квартиры.

3. Вселение в квартиру

Квартира передается Покупателю по акту приема-передачи Квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Оператору программы следующих документов, подтверждающих выполнения участниками Условий передачи квартиры:

– платежное поручение или квитанцию об оплате первоначального взноса, указанного в п.2.1 Договора КПК, с отметкой банка;

– договор имущественного страхования квартиры, указанный в п. 4.3.5. Договора;

– документ, подтверждающий оплату страховой премии по договору страхования за первый год страхования;- квитанции об оплате государственной пошлины за осуществления регистрационных действий Росреестром;

– нотариально заверенные копии документов о семейном положении;

– доверенность на сотрудников Оператора программы, для подачи пакета документов в Управление Росреестра на государственную регистрацию перехода права собственности и ипотеки в силу закона.

После предоставления в отдел подготовки социальных сделок Оператора программы **по адресу :наб. р. Мойки, д. 58, корп. 3**,этаж 2, указанных выше документов, покупателям предлагается к подписанию акт приема-передачи квартиры. После подписания акта приема-передачи квартиры участники направляются в отдел эксплуатации жилого фонда для получения ключей от квартиры.

Расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры, в том числе коммунальные услуги, оплачивает Покупатель за счет собственных средств начиная с месяца, в котором подписан акт приема-передачи Квартиры. Ответственность за сохранность Квартиры, а также риск её случайной гибели или порчи с момента подписания акта приема-передачи квартиры несет Покупатель.

Обращаем Ваше внимание, что в случае невыполнения Условий передачи квартиры (оплаты первоначального взноса, заключения договора страхования, оплаты страховой премии, оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию

договора КПК и регистрации права собственности, оформления доверенности для подачи пакета документов на государственную регистрацию договора КПК, предоставления нотариальных копий документов по семейному положению) **в течение 30 календарных дней с даты подписания договора**, квартира не может быть передана по акту приема-передачи квартиры, вследствие чего не может быть осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру. В виду отсутствия государственной регистрации перехода права собственности **Договор КПК будет расторгнут, а денежные средства возвращены**, при этом Оператор программы предоставит информацию о расторжении договора КПК в Жилищный комитет для принятия решения об исключении из Распоряжения Жилищного комитета об оказании государственного содействия.

После государственной регистрации права собственности Покупателя, сотрудник Оператора программы сообщит Покупателю – участнику программы по телефону о необходимости получить документы после государственной регистрации. Получить договор КПК и свидетельства о праве собственности можно в **отделе взаимодействия с клиентами** Оператора программы **по адресу: наб. р. Мойки, д. 58, корп. 3 этаж 1** (при себе необходимо иметь документы удостоверяющие личность).

С момента государственной регистрации права собственности Покупателя и до момента полной оплаты стоимости квартиры, квартира находится в залоге у Оператора программы в силу закона в соответствии со статьями 488, 489 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Дополнительную информацию можно найти на сайте www.gorcenter.spb.ru.

Приложение
к памятке «Порядок действий участника программы при приобретении квартиры у оператора программы»

ОБРАЗЕЦ ДОВЕРЕННОСТИ

Санкт-Петербург, *число месяц год*

Мы (Я), ПОКУПАТЕЛЬ, Ф.И.О., 00/00/0000 года рождения, пол, гражданство, паспорт **серия номер** выдан **кем когда**, фактически проживающий: **адрес,** зарегистрированный **там же/адрес регистрации уполномачиваю (ем)**

сотрудников Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»

гр. _____, «__» _____ 19__ года рождения, паспорт __ __ _____, выданный _____, зарегистрированную(-ного) по адресу: _____, дом ____, корп._____, квартира _____

гр. _____, «__» _____ 19__ года рождения, паспорт __ __ _____, выданный _____, зарегистрированную(-ного) по адресу: _____, дом ____, корп._____, квартира _____

гр. _____, «__» _____ 19__ года рождения, паспорт __ __ _____, выданный _____, зарегистрированную(-ного) по адресу: _____, дом ____, корп._____, квартира _____

представительствовать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, включая его территориальные отделы и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, включая его территориальные отделы по вопросу государственной регистрации:

- права _____ собственности на квартиру по вышеуказанному адресу,
- ипотеки квартиры по вышеуказанному адресу,

Для чего доверяю подавать все документы, необходимые для государственной регистрации, подавать соответствующие заявления (в том числе на прекращение регистрационных действий), доносить документы, необходимые для проведения государственной регистрации; получать на руки договор, получать свидетельства о государственной регистрации права, получать все иные документы после регистрации, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на квартиру по вышеуказанному адресу; заказывать и получать повторные свидетельства о государственной регистрации права; при необходимости подавать любые другие заявления, связанные с внесением изменений в Единый государственный реестр прав, исправлением технических ошибок, приостановлении государственной регистрации.

Для выполнения вышеперечисленных действий, доверяем получать и представлять необходимые справки и документы, подписывать документы, заявления, давать объяснения и пояснения, а также совершать все иные действия и формальности, необходимые для выполнения вышеуказанных поручений.

Полномочия по настоящей доверенности могут быть переданы третьим лицам.

Доверенность выдана сроком на шесть месяцев.

Приложение №3
к Положению о взаимодействии с участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» при заключении договоров купли-продажи

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), размещенные 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;

– отправку 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.

В случае если подписание договора купли-продажи квартиры осуществлялось на бумажных носителях, то процедуры, описанные в п.5.1. настоящих Правил, проводятся в день подписания акта приема-передачи квартиры.

5.2. После подписания ДКПК участник Программы в срок не позднее 30 календарных дней с момента подписания ДКПК должен оплатить первоначальный взнос, согласно условиям ДКПК, заключить договор страхования квартиры и оплатить страховую премию по договору страхования.

5.3. При выполнении условий п.5.2. настоящих Правил Общество согласовывает с участником Программы дату подписания акта-приема передачи квартиры.

5.4. В дату подписания акта-приема передачи квартиры:

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:

– 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.

5.5. 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, подтверждающие оплату государственной пошлины за регистрационные действия не требуется. Россреестр автоматически фиксирует факт поступления государственной пошлины и только после этого приступает к регистрационным действиям в отношении поступившего обращения.

5.6. 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.