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

УТВЕРЖДЕНО

Приказом АО «СПб ЦДЖ»
от 14.10.2013 № 2013-10/03

(в редакции приказа АО «СПб ЦДЖ»
от 20.11.2013 № 2013-11/08; от 26.12.2013 № 2013-12/8; от 02.09.2014 № 2014-09/01; от 06.11.2014 № 2014-11/04; от 02.02.2015 № 2015-02/13; от 29.06.2015 № 2015-06/09; от 26.11.2015 № 2015-11/09-01;
от 27.01.2016 № 2016-01/04; от 09.03.2016 № 2016-03/02; от 13.04.2016 № 2016-04/04; от 15.04.2016 № 2016-04/08; от 19.04.2016 № 2016-04/09; от 22.08.2016 № 2016-08/17; от 26.10.2017 № 2017-10/17; от 14.12.2017 № 2017-12/03; от 12.02.2018 № 2018-02/09; от 10.04.2018 № 2018-04/02; от 15.10.2018 № 2018-10/03; от 31.10.2018 № 2018-10/17; от 26.04.2019 № 2019-04/16; от 27.05.2019 № 2019-05/08-01; от 08.07.2019
№ 2019-07/02; от 12.09.2019 № 2019-09/08; от 22.10.2019 №2019-10/04; от 30.01.2020 № 2020-01/10; от 17.02.2020 № 2020-02/09; от 24.12.2020 № 2020-12/09; от 05.03.2021 № 2021-03/02; от 16.03.2021 № 2021-03/05; от 22.04.2021 № 2021-04/11; от 09.06.2021 № 2021-06/03; от 21.09.2021 № 2021-09/07; от 08.10.2021 № 2021-10/04; № 2021-10/10 от 14.10.2021; от 30.11.2021 № 2021-11/02; от 08.12.2021 № 2021-12/01; от 29.06.2022 № 2022-06/03, от 16.09.2022 № 2022-09/06; от 12.10.2022 № 2022-10/05; от 01.12.2022 № 2022-12/03; от 24.03.2023 № 2023-03/21)

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»

Санкт – Петербург
2013

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения 3
Термины и определения....3
2. Формирование сводного списка 5
3. Предоставление документов для оказания содействия....6
в рамках Программы 6
4. Формирование списка претендентов....6
5. Предоставление свидетельства о возможности предоставления жилищного займа.....7
6. Порядок предоставления займа 8
6.6. Порядок выдачи займа на приобретение Участником программы жилого помещения (за исключением приобретения жилого помещения путем участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу)....10
6.7. Порядок выдачи целевого жилищного займа на приобретение Участником программы жилого помещения путем участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу....12
6.8. Порядок выдачи целевого жилищного займа на приобретение Участником программы жилого помещения путем участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу с 01.10.2021. 14
7. Регистрация ипотеки в силу закона при участии в долевом строительстве или ЖСК 16
Приложение №1....17
Приложение №2....28
Приложение №2.1....30
Приложение №2.2....32
Приложение №3....35
Приложение №4....36
Приложение №5....38
Приложение №6....40
Приложение №6.1....42
Приложение №7....43
Приложение №8.1....44
Приложение №8.2....46
Приложение №8.3....47
Приложение №9.1....49
Приложение №9.2....52
Приложение №9.3....54
Приложение №10....56
Приложение №11....57
Приложение №12....58

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (далее – Положение) разработано в целях выработки единого подхода к порядку предоставления Обществом целевых жилищных займов в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45 (далее - Программа).

1.2. Положение разработано с учетом требований Программы, Положения о порядке и условиях реализации Программы, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007 № 1539 и Методики расчета целевого жилищного займа, предоставляемого участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Распоряжением Жилищного комитета от 16.08.2013 № 645-р.

Термины и определения

Взаимозависимые лица - к взаимозависимым лицам относятся:
Супруг, дети (независимо от возраста), родители, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать), бабушки, дедушки и внуки, опекуны (попечители) и подопечные, а также иные лица, признанные членами семьи на основании решения суда, гражданские и бывшие супруги.

Внутригодовой период формирования кассового плана - период, измеряемый в месяцах, в течение которого Общество планирует и имеет возможность предоставлять займы на определенную сумму; является неделимым периодом внутри года (для целей формирования кассового плана); утверждается Плановым комитетом Общества для целей формирования определенного количества учетных дел на определенную Кассовым планом сумму.

Договор займа - договор о предоставлении займа в рамках реализации Программы, заключаемый между Участником программы и Обществом для реализации Распоряжения Жилищного комитета о содействии.

Договор залога прав - договор залога прав по договору специального банковского залогового счета, заключаемый между Заемщиком (Залогодателем) и Займодавцем (Залогодержателем), в соответствии с которым Заемщик передает в залог Залогодержателю права требования по договору специального банковского залогового счета в обеспечение обязательства, имеющегося между Залогодателем и Залогодержателем.

Договор страхования - договор имущественного страхования, отвечающий требованиям Паспорта ЦЖЗ.

Жилищный комитет - исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга.

Жилое помещение, Квартира - жилое помещение, приобретаемое с использованием средств займа, соответствующее требованиям п.10 Паспорта ЦЖЗ.

Заем - целевой жилищный заем, предоставляемый Обществом Участнику программы сроком до 10 лет (включительно) на оплату жилого помещения, приобретаемого у любого лица, кроме Оператора программы.

Заемщики - совершеннолетние Участники программы, являющиеся заемщиками по Договору займа.

Заключение о возможности предоставления займа - заключение, предоставляемое Обществом Участнику программы, в случае соответствия требованиям предоставленных Участником программы документов по жилому помещению, приобретаемому с использованием займа.

Залоговый счет – специальный банковский залоговый счет физического лица, открываемый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» на имя одного из совершеннолетних

участников Программы из числа заемщиков, на основании договора специального банковского залогового счета в целях обеспечения обязательств по Договору займа.

Заявление на получение займа - заявление Участника программы о предоставлении целевого жилищного займа, предоставляемое по форме Приложения №2.1 к настоящему Положению.

Заявление о содействии - заявление гражданина о выборе формы содействия в улучшении жилищных условий в форме предоставления целевого жилищного займа в рамках Программы, предоставляемое по форме Приложения №2 к настоящему Положению.

Кассовый план по займам - объем займов, планируемый к выдаче в течение одного календарного года, с разбивкой по внутригодовым периодам планирования. Кассовый план по займам утверждается плановым комитетом Общества.

Консультационный центр - структурное подразделение Общества, ответственное за прием документов и проведение консультаций граждан по вопросам участия в целевых программах, располагающееся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, д. 2/68, часы работы: понедельник – четверг с 09.00 до 19.00, пятница с 09.00 до 18.00.

ЛБЦ-счет - банковский счет физического лица, открываемый в Уполномоченном банке на имя одного из совершеннолетних участников Программы из числа заемщиков для зачисления на него средств Займа.

Методика расчета займа - методика расчета целевого жилищного займа, предоставляемого участникам целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье», утвержденная Распоряжением Жилищного комитета от 16.08.2013 № 645-р.

Общество, Оператор программы, Займодавец - Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».

Официальный сайт - официальный сайт Общества: www.gorcenter.spb.ru

Паспорт целевого жилищного займа / Паспорт ЦЖЗ - документ, содержащий основные требования и условия предоставления целевого жилищного займа в рамках Программы, и являющийся Приложением №1 к настоящему Положению.

Правоустанавливающий договор на жилое помещение - договор приобретения Заемщиком жилого помещения с использованием средств целевого жилищного займа, предоставляемого Обществом в рамках реализации Программы.

Распоряжение Жилищного комитета о содействии - распоряжение Жилищного комитета о согласовании предоставления государственного содействия гражданам.

Росреестр - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (и ее территориальные органы), являющаяся федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и иные функции в соответствии с законодательством РФ.

Свидетельство о возможности предоставления займа - документ, подтверждающий факт принятия Жилищным комитетом решения о согласовании предоставления государственного содействия Участнику программы в форме предоставления целевого жилищного займа.

Сводный список - список граждан на предоставление целевых жилищных займов в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденный распоряжением Жилищного Комитета.

Сервис «Статус участника» - размещенный на Официальном сайте Общества сервис, предоставляющий возможность Участнику программы, ожидающему оказания государственного содействия, дистанционно получить информацию о текущем номере в очередности на получение содействия в выбранной форме.

Сертификат МСК - Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, именной документ, подтверждающий право на получение денежных средств

из федерального бюджета в рамках Федерального закона №256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Список заявлений на заем - список учетных дел, сформированный на основании поданных заявлений на получение займа, отсортированный в соответствии со Сводным списком.

Список претендентов - список претендентов, направляемый в Жилищный комитет для принятия решения об оказании государственного содействия, сформированный на основании Списка заявлений на заем.

Справка очередника - документ, подтверждающий, что Участники программы состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий.

Средства материнского (семейного) капитала/средства МСК - средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных Федеральным законом №256-ФЗ от 29.12.2006 "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

Счет эскроу - специальный банковский счет участника долевого строительства, предназначенный для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый в порядке, предусмотренном договором счета эскроу и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Уполномоченный банк - банк, с которым Общество заключило договор о взаимодействии в рамках Программы для ведения ЛБЦ-счетов.

Участник программы - гражданин/граждане, подавшие Оператору программы Заявление о содействии.

Учетное дело - дело Участника программы, в которое входят документы, предоставление которых предусмотрено условиями Программы.

2. Формирование сводного списка

2.1. Граждане, изъявившие желание получить государственное содействие в рамках Программы, представляют Оператору программы Заявление о содействии по форме Приложения №2 к настоящему Положению.

2.2. Оператор программы выдает гражданам-Участникам программы расписку о приеме Заявления о содействии.

2.3. Оператор программы ежегодно в течение 15 рабочих дней после вступления в силу закона Санкт-Петербурга о бюджете Санкт-Петербурга на соответствующий год формирует Сводный список исходя из данных учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и учета граждан, нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (далее - учет нуждающихся в улучшении жилищных условий), объемов финансирования, предусмотренных бюджетом Санкт-Петербурга на очередной финансовый год на реализацию Программы, и Заявлений о содействии, поданных Оператору программы и представляет Сводный список в Жилищный комитет.

2.4. Граждане, подавшие Заявления о содействии, включаются в Сводный список исходя из наиболее ранней даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В первую очередь в Сводный список включаются граждане, имеющие первоочередное право на получение государственного содействия в соответствии с Программой, 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 Сводные списки определяется исходя из наиболее ранней даты подачи Заявления о содействии.

2.5. Жилищный комитет в течение 15 рабочих дней после поступления Сводного списка утверждает его распоряжением.

3. Предоставление документов для оказания содействия в рамках Программы

3.1. Общество не позднее 10 календарных дней со дня утверждения Сводного списка направляет Участникам программы, включенным в Сводный список, которым планируется оказание содействия в соответствии с Программой **в первом квартале текущего года**, уведомление о необходимости в 30-дневный срок со дня получения уведомления представить Оператору программы Заявление на получение займа и документы, указанные в п.14 и п.15 Паспорта ЦЖЗ.

3.2. Участникам программы, включенным в Сводный список, которым планируется оказать содействие **в более поздние сроки текущего года**, уведомление о необходимости в 30-дневный срок со дня получения уведомления представить Оператору программы Заявление на получение займа и документы, указанные в п.14 и п.15 Паспорта ЦЖЗ, направляется Оператором программы ежеквартально до 1 числа первого месяца квартала, в котором планируется оказание содействия.

3.3. В случае непредставления Заявления на получение займа в 30-дневный срок со дня получения уведомления, указанного в пунктах 3.1. или 3.2. настоящего Положения, содействие в улучшении жилищных условий в соответствии с условиями Программы Участнику программы в текущем году не оказывается. При этом Участник программы сохраняет право на оказание содействия в форме предоставления целевого жилищного займа в последующие годы.

4. Формирование списка претендентов

4.1. Для ознакомления Участников программы Общество размещает на Официальном сайте Кассовый план по займам, а также информацию об исполнении Кассового плана по займам.

4.2. В случае невозможности использования Участником программы Официального сайта, информацию о Кассовом плане и его исполнении можно узнать в Консультационном центре.

4.3. Участник программы с помощью сервиса «Статус участника» или в Консультационном центре может получить информацию о текущем номере Участника программы в очередности на получение содействия в выбранной форме, а также о количестве займов, планируемых к выдаче в текущем году. На основании полученной информации Участник программы может определить ориентировочные сроки оказания государственного содействия в выбранной форме.

4.4. Общество в течение 1 рабочего дня по истечении срока предоставления Заявлений на получение займа, указанного в п.3.1. или п.3.2. настоящего Положения, на основании поданных Заявлений на получение займа формирует Список заявлений на заем.

4.5. Общество на основании Кассового плана по займам за 30 календарных дней до наступления очередного Внутригодового периода формирования Кассового плана формирует Список претендентов на заем по форме Приложения №3 к настоящему Положению на основании Списка заявлений на заем с учетом утвержденного Сводного списка.

4.6. Заявление на получение займа, а также предоставленные документы в течение 20 рабочих дней проверяются Обществом на соответствие условиям Программы и требованиям Паспорта ЦЖЗ.

4.6.1. В течение указанного срока Общество:

4.6.1.1. Запрашивает в рамках межведомственного взаимодействия Справку очередника, справки по формам №7 и №9, выписки из ЕГРН;

4.6.1.2. На основании документов, предоставленных Участником программы в соответствии с п.15 Паспорта ЦЖЗ, Общество определяет величину дохода Участников программы и производит расчет максимально возможной суммы займа.

4.6.1.3. В случае если на основании документов, предоставленных Участником программы в соответствии с п.15 Паспорта ЦЖЗ, невозможно определить величину дохода Участников программы, Общество в течение 5 рабочих дней после выявления указанного факта информирует Участника программы о дальнейших действиях, направленных на устранение причин, препятствующих определению величины дохода Участников программы.

4.7. Учетные дела, отвечающие требованиям Программы и условиям Положения о порядке и условиях реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи-доступное жилье», утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007 № 1539, включаются в Список претендентов и направляются в Жилищный комитет для принятия решения о согласовании предоставления содействия в форме предоставления целевого жилищного займа.

4.8. Жилищный комитет в течение 10 рабочих дней с даты предоставления Обществом Учетных дел, принимает решение о согласовании предоставления содействия в форме предоставления целевого жилищного займа и утверждает его Распоряжением Жилищного комитета о содействии.

4.9. В случае отказа одного из членов семьи Участника программы от участия в Программе после издания Распоряжения Жилищного комитета о содействии, остальные члены семьи не могут претендовать на оказание содействия в форме предоставления займа в силу потери статуса Участника программы, определенного Программой и п.5.1.2. Паспорта ЦЖЗ.

5. Предоставление свидетельства о возможности предоставления жилищного займа

5.1. В течение 5 рабочих дней после получения копии Распоряжения Жилищного комитета о содействии Общество:

5.1.1. Формирует Свидетельство о возможности предоставления займа по форме Приложения №4 к настоящему Положению с указанием максимально возможного размера займа. Расчет максимально возможного размера займа осуществляется в соответствии с Методикой расчета займа.

5.1.1.1. Если на дату формирования Свидетельства о возможности предоставления займа Участником программы были предоставлены документы, указанные в п.15 Паспорта ЦЖЗ, и Обществом была определена величина дохода Участников программы, то расчет максимально возможного размера займа осуществляется с учетом данного показателя;

5.1.1.2. Если на дату формирования Свидетельства о возможности предоставления займа Участником программы не были предоставлены документы, указанные в п.15 Паспорта ЦЖЗ, или Участником программы не были устранены причины, выявленные Обществом в ходе проверки документов в соответствии с п.4.6.1. настоящего Положения, препятствующие определению величины дохода Участников программы, то расчет максимально возможного размера займа осуществляется без учета данного показателя.

5.1.2. Информирует Участника программы по телефону, указанному Участником программы в Заявлении о получении займа, о необходимости получения Свидетельства о возможности предоставления займа.

В случае если Участник программы не обратился в Общество для получения Свидетельства о возможности предоставления займа в течение 20 календарных дней после

информирования, Общество направляет указанное свидетельство Участнику программы заказным письмом с уведомлением о вручении.

5.2. При принятии решения Жилищным комитетом о несогласовании предоставления государственного содействия в форме предоставления целевого жилищного займа, Жилищный комитет предоставляет Оператору программы письменный отказ с обоснованием причин, который направляется Оператором программы Участнику программы по почте в течение 5 рабочих дней после получения отказа от Жилищного комитета.

5.3. В случае если максимально возможный размер займа, указанный в Свидетельстве о возможности предоставления займа, был рассчитан в соответствии с п.5.1.1.2. настоящего Положения, то Участник программы до начала поиска жилого помещения предоставляет Обществу документы, предусмотренные п.15 Паспорта ЦЖЗ, или осуществляет устранение выявленных Обществом замечаний в отношении ранее предоставленных документов.

Общество не позднее 3 рабочих дней с даты предоставления документов, предусмотренных п.15 Паспорта ЦЖЗ, позволяющих определить величину дохода Участников программы, производит расчет максимально возможной суммы займа с учетом данного показателя, оформляет новое Свидетельство о возможности предоставления займа по форме Приложения №4 к настоящему Положению. Новое Свидетельство о возможности предоставления займа предоставляется Участнику программы в соответствии с п.5.1.2. настоящего Положения.

5.4. Срок действия Свидетельства о возможности предоставления займа составляет 181 календарный день от даты издания Распоряжения Жилищного комитета о содействии.

5.4.1. Срок действия Свидетельства о возможности предоставления займа может быть продлен на 30 календарных дней при наступлении одного из следующих событий:

– до окончания срока действия Свидетельства о возможности предоставления займа Участником программы были предоставлены в Общество документы по жилому помещению для приобретения с использованием займа, по которым был получен отказ в связи с несоответствием жилого помещения требованиям, установленным Паспортом ЦЖЗ;

– сделка по приобретению жилого помещения не состоялась.

6. Порядок предоставления займа

6.1. Участник программы в течение срока действия Свидетельства о возможности предоставления займа осуществляет поиск жилого помещения для приобретения с использованием средств займа.

6.2. Приобретаемое жилое помещение должно соответствовать требованиям, установленным Паспортом ЦЖЗ.

6.3. После выбора жилого помещения Участник программы заказывает независимую оценку рыночной стоимости указанного жилого помещения в оценочной компании, соответствующей требованиям Общества. Список аккредитованных Обществом оценочных компаний размещается на сайте Общества. Порядок и условия аккредитации оценщиков определяются Обществом.

6.4. Для получения займа Участник программы в срок действия Свидетельства о возможности предоставления займа подает Обществу заявление о параметрах сделки по форме Приложения №5 к настоящему Положению с приложением документов, предусмотренных п.16. Паспорта ЦЖЗ.

При намерении Участника программы зарегистрировать сделку в электронном виде, соответствующая пометка проставляется в заявлении о параметрах сделки (Приложение №5 к настоящему Положению). Порядок и условия предоставления

Обществом услуги по подаче на электронную регистрацию в Росреестр необходимого пакета документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в соответствии с Приложением №12 к настоящему Положению.

При предоставлении Участником программы, являющимся владельцем Сертификата МСК и планирующим использовать средства МСК для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения, согласия на предоставление Обществом в отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – ОПФР) уведомления о возможности предоставления займа, по которому оплата первоначального взноса (его части) планируется за счет средств МСК, заявления о распоряжении средствами МСК и документов (сведений из документов), предусмотренных действующим законодательством (далее – Согласие МСК), может не предоставляться оригинал справки/выписки о размере (оставшейся части) материнского (семейного) капитала, лица, имеющего право на дополнительные меры государственной поддержки.

6.5. Общество в течение 5 рабочих дней осуществляет проверку предоставленных документов на предмет соответствия условиям Программы и требованиям Паспорта ЦЖЗ.

В случае, если в предоставленном пакете документов от Участника программы, планирующего использовать средства МСК для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения, отсутствует оригинал справки/выписки о размере (оставшейся части) материнского (семейного) капитала, лица, имеющего право на дополнительные меры государственной поддержки, но было предоставлено Согласие МСК, то Общество направляет запрос на получение информации о размере (оставшейся части) материнского (семейного) капитала, при этом срок проверки предоставленных документов увеличивается на срок получения информации от ОПФР. Срок предоставления информации от ОПФР – не более 10 рабочих дней с даты получения запроса от Общества.

6.5.1. Общество производит пересчет суммы займа в случае подачи Участником программы заявления о перерасчете суммы займа в связи с изменением доходов или расходов с приложением актуальных документов, предусмотренных п.15 Паспорта ЦЖЗ.

6.5.2. В течение 1 рабочего дня после окончания проверки предоставленных документов информирует Участника программы о ее результатах.

6.5.2.1. В случае если по результатам проверки предоставленных документов приобретаемое жилое помещение и параметры сделки, указанные Участником программы в заявлении о параметрах сделки, соответствуют требованиям Программы и Паспорту ЦЖЗ, Общество оформляет Заключение о возможности предоставления займа по форме Приложения №6 к настоящему Положению и согласовывает с Участником программы дату его получения.

6.5.2.2. В случае если по результатам проверки предоставленных документов приобретаемое жилое помещение и параметры сделки, указанные Участником программы в заявлении о параметрах сделки, не соответствуют требованиям Программы и Паспорту ЦЖЗ, Общество оформляет Заключение о невозможности предоставления займа по форме Приложения №6.1 к настоящему Положению.

6.5.2.3. В случае если в результате проверки предоставленных документов размер требуемого займа выше рассчитанного, то Общество согласовывает с Участниками программы размер займа исходя из рассчитанного в соответствии с условиями Программы и Паспортом ЦЖЗ:

– в случае несогласия Участника программы с рассчитанным размером займа, Общество отказывает Участнику программы в предоставлении займа на указанных в заявлении о параметрах сделки условиях;

– в случае согласия Участника программы с рассчитанным размером займа и соответствия иных параметров сделки предоставленным документам, Общество предоставляет Участнику программы Заключение о возможности предоставления займа.

6.5.2.4. В случае несоответствия приобретаемого жилого помещения требованиям Программы и Паспорта ЦЖЗ Общество отказывает в предоставлении займа на приобретение указанного жилого помещения, при этом Участнику программы не возвращаются ранее предоставленные документы по жилому помещению. Участник программы продолжает поиск жилого помещения для приобретения с помощью займа в течение срока действия Свидетельства о возможности предоставления займа.

6.6. **Порядок выдачи займа на приобретение Участником программы жилого помещения (за исключением приобретения жилого помещения путем участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу).**

6.6.1. Участник программы в течение 2 рабочих дней с момента получения Заключения о возможности предоставления займа обращается в Уполномоченный банк для открытия ЛБЦ-счета.

При открытии ЛБЦ-счета Участник программы должен предоставить в Уполномоченный банк документы, предусмотренные действующим законодательством, установленные банковскими правилами, в том числе:

– Заключение о возможности предоставления займа, выданное Обществом;

– заявление на перечисление средств займа продавцу (по форме Уполномоченного банка), реквизиты которого совпадают с реквизитами Заключения о возможности предоставления займа;

– заявление о возврате средств займа (по форме Уполномоченного банка), зачисленных на ЛБЦ-счет на расчетный счет Общества в случае невыполнения условий, указанных в заявлении о перечислении денежных средств продавцу.

Перечисление средств Займа с ЛБЦ-счета на счет Общества на основании Заявления о возврате происходит при предоставлении Уполномоченному банку инкассового поручения Общества о переводе средств Займа с ЛБЦ-счета на счет Общества.

В случае отсутствия в Уполномоченном банке указанных заявлений операции по перечислению средств с ЛБЦ-счета совершаться не могут.

6.6.2. Уполномоченный банк информирует Общество по защищенному каналу связи в электронном виде об открытых в течение дня ЛБЦ-счетах на следующий рабочий день после открытия.

6.6.3. Общество в течение 2 рабочих дней после получения информации об открытом ЛБЦ-счете согласовывает с Участником программы дату подписания Договора займа. Срок с момента согласования даты подписания Договора займа до подписания Договора займа не должен превышать 10 рабочих дней.

В случае если Заключение о возможности предоставления займа Участнику программы не было выдано из-за отсутствия необходимых для заполнения указанного заключения реквизитов договора приобретения жилого помещения, Общество в течение 2 рабочих дней с даты принятия положительного решения о возможности предоставления займа согласовывает с Участником программы дату подписания Договора займа, а открытие ЛБЦ-счета производится в соответствии п.6.6.5. настоящего Положения.

6.6.4. Общество в течение 5 рабочих дней с момента согласования даты подписания Договора займа:

– подготавливает проект Договора займа;

– согласовывает со сторонами проект Правоустанавливающего договора на жилое помещение и проект Договора страхования, соответствующие требованиям Общества, а также акта приема-передачи квартиры и акта сверки расчетов.

6.6.5. В назначенный день Участник программы подписывает Правоустанавливающий договор жилого помещения, Договор займа и Договор страхования (если применимо). Подписание указанных договоров со стороны Участника программы (за исключением несовершеннолетних участников сделки) осуществляется лично. Допускается подписание указанных договоров по доверенности от Участника программы, к рассмотрению принимаются нотариально удостоверенные доверенности или приравненные к ней доверенности. Также Участник программы/доверенное лицо Участника программы подписывает информацию о наличии/отсутствии принадлежности физического лица к публичным должностным лицам (ПДЛ) в соответствии с Приложением №10 к настоящему Положению.

В случае если ЛБЦ-счет не был открыт по причине, указанной в п.6.6.3. настоящего Положения, Общество выдает Заключение о возможности предоставления займа и направляет Участника программы в Уполномоченный банк для открытия ЛБЦ-счета в день проведения сделки.

6.6.6. Страховая премия по Договору страхования должна быть оплачена страховщику не позднее 3 рабочих дней с даты подписания Договора страхования.

6.6.7. Средства займа по Договору займа перечисляются на ЛБЦ-счет не позднее 10 рабочих дней после предоставления Обществу:

– в случае приобретения квартиры по договору купли-продажи: документов, подтверждающих оплату страховой премии (страхового взноса) и подписанного договора купли-продажи квартиры;

– в случае приобретения квартиры по договору участия в долевом строительстве: подписанного договора участия в долевом строительстве;

– в случае приобретения квартиры путем участия в жилищно-строительном кооперативе: подписанного договора паевого взноса.

6.6.8. По факту поступления на ЛБЦ-счет средств займа сторонами подписывается график платежей по Договору займа.

6.6.9. Заемщики совместно с продавцом жилого помещения осуществляют подачу на государственную регистрацию необходимого пакета документов для регистрации перехода права собственности/договора и регистрации ипотеки в силу закона в пользу Займодавца.

6.6.10. Для перечисления средств займа с ЛБЦ-счета на счет продавца жилого помещения Участник программы или продавец жилого помещения должен подтвердить целевое использование займа путем предоставления Обществу документов в соответствии с п.17 Паспорта ЦЖЗ.

Если, в качестве оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения используются средства МСК, и Участник программы, являющийся владельцем Сертификата МСК, осуществляет подачу заявления о распоряжении средствами МСК через Общество, то Участник программы при обращении в Общество с пакетом документов, указанных в п.17 Паспорта ЦЖЗ, должен подписать заявление о распоряжении средствами МСК, которое формирует Общество. Общество в течении 1 рабочего дня направляет заявление о распоряжении средствами МСК в ОПФР для принятия решения.

6.6.11. В случае соответствия предоставленных документов требованиям п.17 Паспорта ЦЖЗ Общество формирует уведомление о возможности перечисления займа с ЛБЦ-счета по форме Приложения №7 настоящего Положения и направляет его по защищенному каналу связи в Уполномоченный банк в течение 4 (четырех) рабочих дней после предоставления указанных документов, о чем в день отправки информирует Заемщика по телефону.

Если в качестве оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения используются средств МСК и Участник программы, являющийся владельцем Сертификата МСК, осуществляет подачу заявления о распоряжении средствами МСК через Общество, уведомление о возможности перечисления займа с ЛБЦ-счета по форме Приложения №7 настоящего Положения направляется в Уполномоченный банк в течение 4 (четырех) рабочих дней после получения от ОПФР информации об удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК и при соответствии документов, предоставленных в соответствии с п.6.6.10. настоящего Положения, требованиям п.17 Паспорта ЦЖЗ.

Срок вынесения решения ОПФР об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК составляет 10 рабочих дней с даты получения заявления о распоряжении средствами МСК и необходимых документов (сведений) от Общества.

ОПФР вправе проверять достоверность сведений, содержащихся в представленных документах (сведениях), а также иных сведений, необходимых для вынесения решения об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК, путем направления запросов в Общество, срок ответа на который Обществом – не более 5 рабочих дней со дня поступления запроса. В случае невозможности предоставления запрошенной информации в указанный срок, ОПФР продлевает срок вынесения решения, но он должен составлять не более 20 рабочих дней с даты получения от Общества заявления о распоряжении средствами МСК.

6.6.12. Уполномоченный банк после получения от Общества уведомления о возможности перечисления займа с ЛБЦ-счета осуществляет перечисление средств займа с ЛБЦ-счета на счет продавца на основании оставленного Заемщиком в Уполномоченном банке заявления в срок, установленный правилами обслуживания ЛБЦ-счетов в Уполномоченном банке.

6.7. **Порядок выдачи целевого жилищного займа на приобретение Участником программы жилого помещения путем участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу.**

6.7.1. Участник программы в течение 2 рабочих дней с момента получения Заключения о возможности предоставления займа обращается в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (далее – Банк) для открытия Залогового счета.

Для открытия Залогового счета Участнику программы (на чье имя в дальнейшем будет открываться счет эскроу) при обращении в Банк необходимо иметь при себе документ, удостоверяющий личность (паспорт).

Оплата комиссионного вознаграждения за открытие и сопровождение залогового счета осуществляется в соответствии с действующими тарифами Банка.

6.7.2. Участник программы на следующий день после открытия Залогового счета любым доступным образом предоставляет Обществу документ, подтверждающий открытие Залогового счета (заявление на заключение договора Залогового счета с отметкой Банка).

Оригинал документа в обязательном порядке предоставляется в день подписания Договора займа.

6.7.3. Общество в течение 2 рабочих дней с даты получения подтверждения об открытии Залогового счета, согласовывает с Участником программы дату подписания Договора займа. Срок с момента согласования даты подписания Договора займа до подписания Договора займа не должен превышать 10 рабочих дней.

6.7.4. Общество в течение 5 рабочих дней с момента согласования даты подписания Договора займа:

- подготавливает проект Договора займа;
- подготавливает проект Договора залога прав;

– согласовывает со сторонами проект договора участия в долевом строительстве жилого помещения, соответствующий требованиям Общества.

6.7.5. В назначенный день Участник программы предоставляет оригинал документа, указанного в п.6.7.2. настоящего Положения, подписывает договор участия в долевом строительстве жилого помещения, Договор займа, Договор залога прав. Подписание указанных договоров со стороны Участника программы (за исключением несовершеннолетних участников сделки) осуществляется лично. Допускается подписание указанных договоров по доверенности от Участника программы, к рассмотрению принимаются нотариально удостоверенные доверенности или приравненные к ней доверенности. Также Участник программы/доверенное лицо Участника программы подписывает информацию о наличии/отсутствии принадлежности физического лица к публичным должностным лицам (ПДЛ) в соответствии с Приложением №10 к настоящему Положению.

6.7.6. Заемщик совместно с продавцом жилого помещения (далее - застройщик) осуществляют подачу в орган регистрации прав необходимого пакета документов для регистрации договора участия в долевом строительстве жилого помещения и залога (ипотеки) права требования Заемщика (залогодателя) к застройщику, вытекающие из договора участия в долевом строительстве жилого помещения, о передаче строящегося жилого помещения, находящегося в залоге у Займодавца в силу закона в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.7.7. Заемщик по факту подписания договора участия в долевом строительстве жилого помещения или в срок не позднее 5 рабочих дней с даты получения из органа регистрации прав выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, с указанием государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца осуществляет все необходимые действия по открытию на свое имя счета эскроу.

6.7.8. Заемщик для подтверждения целевого использования займа в течение 2 рабочих дней с даты получения выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, с указанием государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца и открытия счета эскроу предоставляет Обществу документы в соответствии с п.17 Паспорта ЦЖЗ.

Если, в качестве оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения используются средства МСК, и Участник программы, являющийся владельцем Сертификата МСК, осуществляет подачу заявления о распоряжении средствами МСК через Общество, то Участник программы при обращении в Общество с пакетом документов, указанных в п.17 Паспорта ЦЖЗ, должен подписать заявление о распоряжении средствами МСК, которое формирует Общество. Общество в течении 1 рабочего дня направляет заявление о распоряжении средствами МСК в ОПФР для принятия решения.

Срок вынесения решения ОПФР об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК составляет 10 рабочих дней с даты получения заявления о распоряжении средствами МСК и необходимых документов (сведений) от Общества. ОПФР вправе проверять достоверность сведений, содержащихся в представленных документах (сведениях), а также иных сведений, необходимых для вынесения решения об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК, путем направления запросов в Общество, срок ответа на который Обществом – не более 5 рабочих дней со дня поступления запроса. В случае невозможности предоставления запрошенной информации в указанный срок, ОПФР продлевает срок вынесения решения, но он должен составлять не более 20 рабочих дней с даты получения от Общества заявления о распоряжении средствами МСК.

6.7.9. В случае соответствия предоставленных документов условиям предоставления займа, Общество в течение 10 рабочих дней осуществляет перечисление средств займа на счет эскроу, о чем в день перечисления информирует Заемщика по телефону.

6.7.10. Заемщик в срок не позднее 3 рабочих дней с даты поступления на счет эскроу средств займа предоставляет Обществу финансовый документ, подтверждающий предоставление займа, и сторонами подписывается график платежей по Договору займа.

6.8. **Порядок выдачи целевого жилищного займа на приобретение Участником программы жилого помещения путем участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу с 01.10.2021**.

6.8.1. Участник программы в течение 2 рабочих дней с момента получения Заключения о возможности предоставления займа обращается в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (далее – Банк) для открытия ЛБЦ-счета и Залогового счета. **ВАЖНО: ЛБЦ-счет, Залоговый счет и счет эскроу открывается на одно лицо.**

При открытии ЛБЦ-счета Участник программы (на чье имя в дальнейшем будет открываться счет эскроу) должен предоставить в Банк документы, предусмотренные действующим законодательством, установленные банковскими правилами, в том числе:

– заключение о возможности предоставления займа, выданное Обществом;
– заявление на перечисление средств займа на счет эскроу (по форме Банка);
– заявление о возврате средств займа (по форме Банка), зачисленных на ЛБЦ-счет на расчетный счет Общества в случае невыполнения условий, указанных в заявлении о перечислении денежных средств на счет эскроу.

Перечисление средств Займа с ЛБЦ-счета на счет Общества на основании Заявления о возврате происходит при предоставлении Банку инкассового поручения Общества о переводе средств Займа с ЛБЦ-счета на счет Общества.

В случае отсутствия в Банке указанных заявлений операции по перечислению средств с ЛБЦ-счета совершаться не могут.

Для открытия Залогового счета Участнику программы (на чье имя в дальнейшем будет открываться счет эскроу) при обращении в Банк необходимо иметь при себе документ, удостоверяющий личность (паспорт).

Оплата комиссионного вознаграждения за открытие и сопровождение залогового счета осуществляется в соответствии с действующими тарифами Банка.

6.8.2. Участник программы на следующий день после открытия ЛБЦ-счета и Залогового счета любым доступным образом предоставляет Обществу документ, подтверждающий открытие Залогового счета (заявление на заключение договора Залогового счета с отметкой Банка).

6.8.3. Банк информирует Общество по защищенному каналу связи в электронном виде об открытых в течение дня ЛБЦ-счетах на следующий рабочий день после открытия.

6.8.4. Общество в течение 2 рабочих дней с даты получения подтверждения об открытии ЛБЦ-счета и Залогового счета, согласовывает с Участником программы дату подписания Договора займа. Срок с момента согласования даты подписания Договора займа до подписания Договора займа не должен превышать 10 рабочих дней.

6.8.5. Общество в течение 5 рабочих дней с момента согласования даты подписания Договора займа:

– подготавливает проект Договора займа;
– подготавливает проект Договора залога прав;

– согласовывает со сторонами проект договора участия в долевом строительстве жилого помещения, соответствующий требованиям Общества.

6.8.6. В назначенный день Участник программы предоставляет оригинал документа, указанного в п.6.8.2. настоящего Положения, подписывает договор участия в долевом строительстве жилого помещения, Договор займа, Договор залога прав. Подписание указанных договоров со стороны Участника программы (за исключением несовершеннолетних участников сделки) осуществляется лично. Допускается подписание указанных договоров по доверенности от Участника программы, к рассмотрению принимаются нотариально удостоверенные доверенности или приравненные к ней доверенности. Также Участник программы/доверенное лицо Участника программы подписывает информацию о наличии/отсутствии принадлежности физического лица к публичным должностным лицам (ПДЛ) в соответствии с Приложением №10 к настоящему Положению.

6.8.7. Средства займа по Договору займа перечисляются на ЛБЦ-счет не позднее 10 рабочих дней после предоставления Обществу подписанного договора участия в долевом строительстве жилого помещения.

По факту поступления на ЛБЦ-счет средств займа сторонами подписывается график платежей по Договору займа.

6.8.8. Заемщик совместно с продавцом жилого помещения (далее - застройщик) осуществляют подачу в орган регистрации прав необходимого пакета документов для регистрации договора участия в долевом строительстве жилого помещения и залога (ипотеки) права требования Заемщика (залогодателя) к застройщику, вытекающие из договора участия в долевом строительстве жилого помещения, о передаче строящегося жилого помещения, находящегося в залоге у Займодавца в силу закона в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.8.9. Заемщик по факту подписания договора участия в долевом строительстве жилого помещения или в срок не позднее 5 рабочих дней с даты получения из органа регистрации прав выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, с указанием государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца осуществляет все необходимые действия по открытию на свое имя счета эскроу.

6.8.10. Для перечисления средств займа с ЛБЦ-счета на счет эскроу и подтверждения целевого использования займа Заемщик в течение 2 рабочих дней с даты получения выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, с указанием государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца и открытия счета эскроу предоставляет Обществу документы в соответствии с п.17 Паспорта ЦЖЗ.

Если, в качестве оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения используются средства МСК, и Участник программы, являющийся владельцем Сертификата МСК, осуществляет подачу заявления о распоряжении средствами МСК через Общество, то Участник программы при обращении в Общество с пакетом документов, указанных в п.17 Паспорта ЦЖЗ, должен подписать заявление о распоряжении средствами МСК, которое Общество в течении 1 рабочего дня направляет в ОПФР для принятия решения.

Срок вынесения решения ОПФР об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК составляет 10 рабочих дней с даты получения заявления о распоряжении средствами МСК и необходимых документов (сведений) от Общества. ОПФР вправе проверять достоверность сведений, содержащихся в представленных документах (сведениях), а также иных сведений, необходимых для вынесения решения об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК, путем направления запросов в Общество, срок ответа

на который Обществом – не более 5 рабочих дней со дня поступления запроса. В случае невозможности предоставления запрошенной информации в указанный срок, ОПФР продлевает срок вынесения решения, но он должен составлять не более 20 рабочих дней с даты получения от Общества заявления о распоряжении средствами МСК.

6.8.11. В случае соответствия предоставленных документов условиям предоставления займа, Общество формирует уведомление о возможности перечисления займа с ЛБЦ-счета по форме Приложения №7 настоящего Положения и направляет его по защищенному каналу связи в Банк в течение 4 (четырех) рабочих дней после предоставления указанных документов, о чем в день отправки информирует Заемщика по телефону.

Если в качестве оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения используются средств МСК и Участник программы, являющийся владельцем Сертификата МСК, осуществляет подачу заявления о распоряжении средствами МСК через Общество, то уведомление о возможности перечисления займа с ЛБЦ-счета направляется в Банк в течение 4 (четырех) рабочих дней после получения от ОПФР информации об удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК и при соответствии документов, предоставленных в соответствии с п.6.8.10. настоящего Положения, требованиям п.17 Паспорта ЦЖЗ.

6.8.12. Банк на основании полученного от Общества уведомления о возможности перечисления займа и заявления Заемщика о перечислении денежных средств осуществляет перечисление средств займа с ЛБЦ-счета на счет-эскроу, открытом Заемщиком в целях осуществления взаиморасчётов по договору участия в долевом строительстве жилого помещения.

6.9. Общество на основании информации об осуществленных расчетах ежемесячно информирует Жилищный комитет и администрацию района, в которой Заемщик состоял/ит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о предоставленном займе в рамках Программы.

7. Регистрация ипотеки в силу закона при участии в долевом строительстве или ЖСК

7.1. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится приобретаемое жилое помещение:

7.1.1. В срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи квартиры:

- Заемщик предоставляет Займодавцу копию указанного акта;
- Заемщик осуществляет подачу в орган регистрации прав необходимого пакета документов для проведения государственной регистрации права собственности на жилое помещение и ипотеки в силу закона в пользу Займодавца (предварительно уведомив об этом Займодавца).

7.1.2. В срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на жилое помещение Заемщик предоставляет Займодавцу выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) содержащую информацию об обременении жилого помещения ипотекой в пользу Займодавца.

7.1.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на жилое помещение Заемщик должен застраховать за свой счет имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением жилого помещения (имущественное страхование), в пользу Займодавца до окончания срока действия Договора займа, заключив договор (полис) страхования, где в качестве выгодоприобретателя будет указан Займодавец, в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Займодавца, и предъявляет его копию и документы, подтверждающие оплату страховой премии, Займодавцу.

Приложение №1
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

ПАСПОРТ
ЦЕЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО ЗАЙМА
ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
«МОЛОДЕЖИ - ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ»

1.	**Краткое наименование**	**Паспорт ЦЖЗ**
2.	**Цель Паспорта ЦЖЗ**	Изложить в табличной форме взаимоувязанные требования и условия предоставления жилищного займа (далее - заем) в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее - Программа), установленные законодательными и нормативными документами, а также установленные Обществом. В случаях, не предусмотренных Паспортом ЦЖЗ, необходимо руководствоваться требованиями, установленными законодательными и нормативными актами Санкт-Петербурга и Жилищного комитета Санкт-Петербурга. В случае внесения изменений в нормативно-правовые акты Санкт-Петербурга и Жилищного комитета Санкт-Петербурга, регулирующие требования и условия предоставления займа в рамках Программы, требования измененных нормативных актов превалируют над требованиями, указанными в Паспорте ЦЖЗ и являются обязательными к соблюдению при предоставлении займа.
3.	**Регион расположения приобретаемого жилого помещения**	Санкт-Петербург и Ленинградская область
4.	**Валюта**	Российские рубли
5.	**Участники программы**	5.1. Участниками программы выступают граждане РФ: 5.1.1 Одинокие молодые граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, либо на учете в качестве нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (далее – признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий), возраст которых от 18 лет и не превышает 35 лет. 5.1.2. Супруг, супруга и при наличии их несовершеннолетние дети, составляющие молодую семью, если возраст хотя бы одного из супругов, признанного в установленном порядке нуждающимся в улучшении жилищных условий, не превышает 35 лет. 5.1.3. Одинокие родители, признанные в установленном порядке, нуждающимися в улучшении жилищных условий, возраст которых не превышает 35 лет, и их несовершеннолетние дети, составляющие неполную молодую семью. 5.2. Заемщиками по Договору займа могут выступать совершеннолетние граждане РФ Участники программы при этом: 5.2.1. Заключение Договора займа 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 займа, при этом в расчет принимаются только доходы Участника программы. 5.3. Собственниками и одновременно залогодателями приобретаемой с использованием займа квартиры могу быть только заемщики и их несовершеннолетние дети Участники программы (при наличии

		соответствующего разрешения органов опеки и попечительства). 5.4. Не допускается предоставление займа при наличии следующей информации о Заемщике: - Заемщик является несостоятельным (банкротом); - наличие заявления о признании Заемщика несостоятельным (банкротом) в судебном порядке, поданные Заемщиком или любым иным лицом и не отозванные или не отмененные Заемщиком или таким лицом, за исключением случаев, когда суд отказал в удовлетворении такого заявления.
6.	**Цель предоставления займа**	Средства займа могут быть направлены на оплату части: - договора купли-продажи квартиры; - договора участия в долевом строительстве; - договора об уступке прав (требований) по договору участия в долевом строительстве; - пая члена жилищно-строительного кооператива (далее - ЖСК) по договору паевого взноса.
7.	**Обеспечение займа**	7.1. При приобретении жилого помещения по договору купли-продажи: - ипотека Квартиры в силу закона в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; - страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование Квартиры), по условиям которого первым выгодоприобретателем является займодавец. 7.2. При приобретении жилого помещения на этапе строительства: - залог прав требований участника долевого строительства на квартиру/залог прав члена ЖСК на приобретение квартиры в счет пая до даты государственной регистрации ипотеки квартиры в силу закона; - ипотека Квартиры в силу закона в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; - страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование Квартиры), по условиям которого первым выгодоприобретателем является займодавец; - в случае использования эскроу счета для оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения, залог имущественных прав (прав требования) в отношении денежной суммы на залоговом счете, принадлежащих Заемщику в соответствии с договором о залоге права требования, заключенным между Займодавцем и Заемщиком.
8.	**Размер займа, срок**	Размер займа - не более 70 процентов (включительно) от стоимости приобретаемого жилого помещения, а также величины дохода Участников программы. Срок - не более 120 месяцев (включительно).
9.	**Формула расчета размера займа**	Расчет размера займа, предоставляемого Участникам программы, осуществляется по формуле: $$\mathbf{C = (0{,}7 \times P_П \times (C_М + C_Г)/2)}$$ где: **С** - размер займа (при расчете сумма займа округляется до целых тысяч в меньшую сторону); **$P_П$** - размер общей площади жилого помещения в пределах норм общей площади жилого помещения, установленных Программой, с учетом предела оказания государственной поддержки, установленного в абз. 5 пункта 5.4 приложения к Закону Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» от 26.04.2001 № 315-45; **$C_М$** - средняя цена 1 кв.м общей площади жилого помещения на вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, определяемая Управлением Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области; **$C_Г$** – средняя цена 1 кв.м общей площади жилого помещения на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, определяемая Управлением Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области»; При этом **С** не может превышать 70% (включительно) стоимости

		приобретаемого жилого помещения (**$Ц_п$**), а также величины дохода Участников программы, определяемой по следующей формуле: **(120 х (Д – $П_{мин}$ х К)),** где: **Д** – совокупный месячный документально подтвержденный доход семьи, применяемый для целей расчета размера займа; определяется как среднемесячное значение совокупного дохода заявителей, уменьшенное на среднемесячную сумму постоянных расходов заявителей за истекшие 6 календарных месяцев; устанавливается исходя из документов, предоставленных заявителем Оператору программы; состав постоянных расходов заявителей, перечень и требования к документам, предоставляемым Оператору программы Участниками программы, определяется Оператором программы; в случае если супруг не является гражданином РФ, то его доходы и расходы не учитываются; **$П_{мин}$** – величина прожиточного минимума в Санкт-Петербурге в расчете на душу населения; **К** – количество членов семьи Участника программы; в случае если супруг не является гражданином РФ, но имеет документально подтвержденный доход (за вычетом расходов) выше величины **$П_{мин.}$***(1+$К_{дет}$ /2), то для целей расчета С: - количество членов семьи уменьшается на 1; - при наличии несовершеннолетних детей количество детей делится на 2; в случае появления в результате расчета дробного значения К, для целей расчета С, К округляется в меньшую сторону до целого значения; где $К_{дет}$ – количество несовершеннолетних детей членов семьи Участника программы; **$Ц_П$** – цена приобретаемого помещения для целей определения размера займа, принимается равной минимальной из двух следующих стоимостей: 1) договорная цена приобретаемого жилого помещения, которая будет указана в договоре приобретения и определена продавцом помещения (**$Ц_{пр}$**); 2) цена приобретаемого помещения, указанная в отчете об оценке, подготовленном оценщиком, сделанном не ранее чем за 180 календарных дней до даты заключения договора займа **($Ц_{оц}$).** *Примечание:* 1. Максимально возможная сумма займа рассчитывается в соответствии с формулой, приведенной выше, без учета ограничений по стоимости приобретаемого жилого помещения (**$Ц_п$**) и без учета ограничений по величине дохода Участников программы в случае если на дату оформления Свидетельства о возможности предоставления займа документы, указанные в п.15 Паспорта ЦЖЗ не были предоставлены Участниками программы. 2. Совокупный месячный доход семьи определяется на основании документов, предоставленных заявителем Оператору программы в соответствии с п. 15 Паспорта ЦЖЗ. 3. К постоянным расходам заявителя для целей расчета займа относятся: - ежемесячные обязательства по кредитным договорам, кредитным картам, иным заемным/кредитным обязательствам, которые в совокупности превышают 300 000 рублей; - обязательства по оплате алиментов; - иные постоянные расходы, которые заявитель сочтет нужным указать в заявлении о доходах и расходах. 4. Срок действия Свидетельства о возможности предоставления займа составляет 181 день от даты издания Распоряжения Жилищного комитета о содействии. 5. Расчет размера ежемесячного платежа на весь период предоставления займа рассчитывается по формуле: А = (ОСЗ/В), где: А – ежемесячный платеж; ОСЗ – остаток размера займа;

		В – количество платежных периодов в месяцах, оставшихся до окончания срока пользования займом. Погашение займа происходит равными ежемесячными платежами в течение «В-1» месяцев включительно (округление производится по математическим правилам с точностью до рубля). Платеж в последнем периоде «В» является корректирующим исходя из суммы остатка задолженности. При частичном досрочном исполнении обязательств по возврату займа возможно сокращение срока возврата займа либо уменьшение размера ежемесячного платежа.
10.	**Требования к приобретаемому жилому помещению**	10.1. Жилое помещение располагается на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области. 10.2. Жилое помещение отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам в соответствии с Жилищным кодексом. Жилое помещение не находится в аварийном состоянии, под арестом, в залоге, сохраняющемся при переходе права собственности. Жилое помещение не находится в здании, подлежащем сносу или реконструкции (капитальному ремонту). Допускается наличие неузаконенных перепланировок и/или переустройств жилого помещения, кроме следующих: - полный или частичный демонтаж несущих конструкций, за исключением подоконного блока, арочного блока в дверном проеме; - перенос газового оборудования за пределы помещения, в котором оно находилось изначально; - изменение общих границ предмета ипотеки (общей площади); - установка камина с дымоходом, кроме камина, являющегося предметом декора; - перенос радиаторов, которые подключены к общедомовой системе отопления/горячего водоснабжения, на площадь лоджии или балкона. 10.3. Общая площадь не менее учетного норматива жилищной обеспеченности, установленного Законом Санкт-Петербурга от 28.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий гражданам», на каждого члена семьи Участника программы. 10.4. Не допускается приобретение предмета ипотеки у супруга Заемщика, если такой предмет ипотеки является совместной собственностью Заемщика и его супруга. Приобретение у бывшего супруга возможно если предмет ипотеки был получен супругом Заемщика в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке или был приобретен супругом Заемщика до заключения брака или после расторжения брака. 10.5. Приобретение жилого помещения путем заключения договора паевого взноса допускается только если Заемщики являются членами специализированных ЖСК, созданных в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» и Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и которым орган государственной власти Санкт-Петербурга передал в безвозмездное пользование земельный участок для целей жилищного строительства. 10.6. Если продавец-физическое лицо, в качестве предмета залога жилое помещение НЕ может быть принято в следующих случаях: 10.6.1. В отношении продавца выявлены следующие факты: - наличие действующего исполнительного производства, связанного с денежными (финансовыми) обязательствами перед третьими лицами в сумме, которая в совокупности превышает 50 000 рублей; - продавец является несостоятельным (банкротом); - наличие заявления о признании продавца несостоятельным (банкротом) в судебном порядке, поданные продавцом или любым иным лицом и не отозванные или не отмененные продавцом или таким лицом, за исключением случаев, когда суд отказал в удовлетворении такого заявления». 10.6.2. Жилое помещение находится в собственности менее трех месяцев.

		10.6.2.1. В случае если продавец владеет жилым помещением на основании нескольких правоустанавливающих документов, для оценки срока владения принимается более ранний по дате вступления в право собственности документ. 10.6.2.2. В случае если продавец владеет жилым помещением на основании договора инвестирования в строительство (независимо от формы договора), срок владения исчисляется от даты заключения договора инвестирования. 10.6.2.3. В случае если продавец владеет жилым помещением на основании свидетельства о наследстве срок владения исчисляется с момента открытия наследства, т.е. с момента смерти наследодателя при условии, что наследство было принято, т.е. подано заявление либо наследник фактически совершил действия, свидетельствующие о принятии наследства. 10.6.3. Жилое помещение приобретено продавцом с использованием социальной выплаты, Оператором программы которой является Общество, и находится в собственности продавца менее одного года с даты составления/подписания правоустанавливающих документов. 10.7. Если продавец-юридическое лицо: 10.7.1. Не допускается наличие аффилированности между получателем займа и юридическим лицом (наличие трудовых отношений, участие в составе учредителей). 10.7.2. Наличие в отношении юридического лица судебных разбирательств о признании юридического лица банкротом. 10.7.3. Наличие иных сведений, свидетельствующих о проведении в отношении юридического лица процедуры банкротства. 10.8. Не допускается коммерческое использование переданного в залог жилого помещения. 10.9. Приобретение жилого помещения путем заключения договора участия в долевом строительстве допускается только в объектах строительства, которые прошли аккредитацию в соответствии с Положением об аккредитации Партнеров АО «СПб ЦДЖ» и размещенные на сайте Общества. Сделки приобретения по данным объектам могут заключаться только с юридическими лицами, заключившими с Обществом Соглашение о взаимодействии.
11.	**Требования к формам право-устанавливающих документов**	11.1. Договор купли-продажи составляется по рекомендуемой форме, утвержденной Обществом. 11.2. Договор участия в долевом строительстве (ДДУ), договор об уступке прав (требований) по договору участия в долевом строительстве (ДУПТ), договор паевого взноса должен содержать следующие пункты: 11.2.1. сведения об оплате части договора с использованием заемных средств, предоставленных займодавцем, с указанием реквизитов Договора займа, суммы займа и реквизитов займодавца; 11.2.2. возникновение ипотеки приобретаемой квартиры в силу закона с момента государственной регистрации права собственности покупателя на Квартиру; 11.2.3 в случае расторжения договора (возможно применение одной из следующих формулировок): 11.2.3.1. - заемщик обязуется представить продавцу справку об остатке задолженности по договору займа с указанием суммы основного долга, заверенную займодавцем; - продавец после предоставления справки об остатке задолженности перечисляет сумму основного долга, указанную в справке, займодавцу по реквизитам займодавца (назначение платежа: платеж в адрес АО «СПб ЦДЖ» по договору о предоставлении целевого жилищного займа №0000000000000 от ДД.ММ.ГГ Фамилия И.О. НДС не облагается). 11.2.3.2. Возврат денежных средств участнику долевого строительства/члену ЖСК в случае расторжения Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется путем безналичного перевода денежных средств: - в части собственных средств, указанных в п. __ (указывается пункт договора с собственными средствами Участника программы) Договора, осуществляется путем перечисления их на текущий счет участника долевого

		строительства/члена ЖСК номер (номер р/с), открытый в (указывается банк); - в части средств целевого жилищного займа, указанных в п. __ (указывается пункт с заемными денежными средствами) Договора, на лицевой блокированный целевой счет, открытый в банке Санкт-Петербург указанном в п. __ (указывается пункт с реквизитами ЛБЦ-счета заемщика, либо пункт в форме Договора займа, либо пункт Договора долевого участия, либо пункт договора с ЖСК, либо реквизиты ЛБЦ-счета без ссылки на пункт договора. 11.2.3.3. При расторжении договора долевого участия, расчеты по которому происходят с применением счета эскроу: - при расторжении Договора по любым причинам возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, осуществляется в соответствии с условиями Договора счета эскроу, требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве), путем перечисления денежных средств на Залоговый счет Участника долевого строительства № _____, открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, КПП 783501001,ОГРН 1027800000140, зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Банком России 31 декабря 2014 года, расположенному по адресу: 195112, г. Санкт- Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А), права по которому переданы в залог акционерному обществу «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (Залогодержатель) (реквизиты: _____; адрес электронной почты для уведомлений: _____), в сроки, установленные договором счета эскроу в соответствии с Законом о долевом строительстве, с обязательным уведомлением Залогодержателя о возврате средств не менее, чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки, если иные сроки и/или порядок не будут предусмотрены Договором счета эскроу. При использовании средств МСК пункт дополняется: Средства МСК, в размере указанном в п.__ настоящего Договора, поступившие от Пенсионного фонда Российской Федерации (территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации) на счет эскроу в счет оплаты стоимости настоящего Договора подлежат возврату в порядке, установленном п. 8.1. ст. 15.5. Федерльного закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». 11.2.4. Формулировки, указанные в пункте 11.2.3. Паспорта ЦЖЗ, являются рекомендательными и могут быть изменены Продавцом жилого помещения (Застройщиком), при согласовании с Займодавцем до заключения Договора займа. 11.2.5. Договор об уступке прав (требований) по договору участия в долевом строительстве дополнительно должен содержать: - факт полной оплаты участником долевого строительства цены приобретаемого объекта недвижимости; - согласие Застройщика на уступку (при наличии соответствующего условия в ДДУ) в виде соответствующей отметки Застройщика на ДУПТ. Отметка должна быть проставлена уполномоченным лицом Застройщика либо отдельно оформленного письменного согласия Застройщика на уступку. В случае уступки по договору участия в долевом строительстве, взаиморасчеты по которому были с использованием счета эскроу, должно быть указано о переходе прав и обязанностей по счету эскроу новому участнику долевого строительства. 11.3. Справка о полной выплате пая члена ЖСК должна содержать следующую информацию: - сведения об оплате паевого взноса с использованием заемных средств, предоставленных займодавцем, с указанием реквизитов договора займа, суммы займа и реквизитов займодавца.

12.	**Требования к страховому обеспечению долгового обязательства по займу**	За счет Участника программы страхуются имущественные риски, а именно риски утраты и повреждения квартиры на весь период заключения Договора займа, с ежегодной оплатой. Тарифы по имущественному страхованию (предоставляются страховой компанией Обществу в соответствие с Правилами взаимодействия). Договор страхования (полис) должен соответствовать форме, утвержденной Обществом, где выгодоприобретателем выступает Общество. Договор страхования должен быть заключен со страховой компанией, согласованной с Обществом.
13.	**Требования к отчету об оценке**	Отчет об оценке соответствует требованиям, предъявляемым Обществом к отчетам об оценке, и составляется Оценщиком/Оценочной компанией, соответствующей требованиям Общества, предъявляемым к Оценщикам и Оценочным компаниям согласно, Положению об аккредитации партнеров.
14.	**Документы для подачи Заявления на получение займа**	14.1. заявление на получение займа (Приложение №2.1 к настоящему Положению); 14.2. согласие на обработку персональных данных и согласие на получение кредитного отчета из Бюро кредитных историй (Приложения №№ 8.1 и 8.2 к настоящему Положению); 14.3. справка о регистрации (форма №9) (в случае отсутствия указанных сведений в Информационной городской базе данных "Население. Жилой фонд"); 14.4. характеристика занимаемого жилого помещения (форма №7) (в случае отсутствия указанных сведений в Информационной городской базе данных "Население Жилой фонд"); 14.5. при наличии брачных отношений: копия свидетельства о заключении брака, копия брачного договора (в случае если один из супругов не гражданин РФ); 14.6. копии свидетельств о рождении детей (при их наличии); 14.7. копии паспортов совершеннолетних заявителей; 14.8. копия Индивидуального номера налогоплательщика (ИНН) и копия СНИЛС. Копии указанных документов должны быть нотариально удостоверены. Представление копий, не имеющих нотариального удостоверения, допускается только при условии предъявления оригинала.
15.	**Документы для подтверждения трудового стажа и дохода заявителя**	15.1. заявление о доходах и расходах по форме, утвержденной Оператором программы (Приложение №2.2. к настоящему Положению); 15.2. согласие на получение кредитного отчета из бюро кредитных историй (документ предоставляется в случае истечения срока действия ранее полученного согласия, в соответствии с п.14.2 Паспорта ЦЖЗ (Приложение №8.2 к настоящему Положению); **15.3. документы подтверждающие трудовую деятельность и стаж (один из документов с учетом типа занятости заемщика)**: - копия трудовой книжки/выписка из трудовой книжки, заверенная работодателем, по основному месту работы; - сведения о трудовой деятельности по форме СТД-ПФР, утвержденной приказом Минтруда России от 20.01.2020 года № 23н (оригинал). 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, утвержденной приказом Минтруда России от 20.01.2020 года № 23н (оригинал); - справка от работодателя, содержащая сведения о стаже либо копия договора/ контракта с последнего места работы (для физических лиц, в отношении которых законодательством РФ допускается отсутствие трудовой книжки; - копия трудового контракта, заверенные работодателем, с места работы по совместительству (только при наличии основного места работы); - свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве ИП/ лист записи ЕГРИП; - справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (форма КНД 1122035). Заемщики, являющиеся работниками по найму, должны иметь общий трудовой

		стаж не менее 6 месяцев, стаж работы на последнем месте не менее 2 полных календарных месяцев. Срок осуществления предпринимательской деятельности не менее 1 года. **15.4. документы, подтверждающие доход (один из документов с учетом типа занятости заемщика)**: - оригинал справки о доходах и суммах налога физического лица; - оригинал справки о доходах по форме работодателя, составленной на бланке работодателя и заверенной работодателем, содержащей сведения о среднемесячном/совокупном/в разбивке по месяцам доходе после удержания налогов; - заключение об оценке среднемесячного дохода, выданное оценщиком; - налоговая декларация за последний налоговый период/периоды в соответствии с выбранной формой налогообложения, с отметкой налоговой службы о принятии; - копия договора, на основании которого заявитель получает доход, заверенный плательщиком; - оригинал справки по форме СЗИ-ИЛС, утвержденной приказом Минтруда России от 09.01.2019 года № 2н; - иные документы, подтверждающие доход не менее чем за истекшие шесть календарных месяцев. Оригиналы документов могут быть представлены как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП уполномоченного лица. Займодавец вправе запросить дополнительные документы. 15.5. Расчет среднемесячного дохода производится по последнему месту работы в соответствии с количеством отработанного времени, в случае предоставления заявителем, в том числе, сведений о доходах с предыдущего места работы, при расчёте среднемесячного дохода учитываются выплаты по обоим работодателям, но не более чем за 6 последних месяцев. Для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность при расчете среднемесячного дохода учитывается доход, полученный за последний год**.** Если срок осуществления предпринимательской деятельности менее 1 года, но не менее 6 месяцев, предприниматель должен предоставить документ, подтверждающий непрерывный трудовой стаж работы заявителя не менее 12 месяцев за последние 5 лет и предоставить заключение об оценке среднемесячного дохода за имеющийся период деятельности, выданное оценщиком (для ПБОЮЛ и приравненных к ним лиц) или справку о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход (форма КНД 1122036) за имеющийся период деятельности (для самозанятых).
16.	**Документы для согласования параметров сделки**	16.1. заявление о параметрах сделки (Приложение №5 к настоящему Положению); **16.2. документы по заемщикам:** а. документы, указанные в пп.14.5-14.7 Паспорта ЦЖЗ - ксерокопии всех страниц; б. при наличии несовершеннолетних Участников программы дополнительно предоставляется: нотариально заверенное Обязательство (по форме Общества) о выделении долей детям (не менее 10м^2 на человека) в течение 6 месяцев после полного погашения займа – оригинал и нотариальная копия. Документ может быть представлен как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП нотариуса, заверившего документ, либо постановление органов опеки и попечительства, разрешающее передачу в залог квартиры, доли в которой принадлежат несовершеннолетним – оригинал или нотариально заверенная копия; в. в случае, если Заемщики используют средства МСК для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения, дополнительно предоставляется: - копия Сертификата МСК; - оригинал справки/выписки о размере (оставшейся части) материнского

		(семейного) капитала, лица, имеющего право на дополнительные меры государственной поддержки, полученной не ранее 20 календарных дней до даты подачи документов на согласование параметров сделки. Документ может быть представлен как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП уполномоченного лица, выдавшего документ; Если Участник программы принял решение о подачи заявления о распоряжении средствами МСК через Общество, дополнительно предоставляется: - согласие владельца Сертификата МСК на предоставление Обществом в ОПФР уведомления о возможности предоставления займа, по которому оплата первоначального взноса (его части) планируется за счет средств МСК, заявления о распоряжении средствами МСК и документов (сведений из документов), предусмотренных действующим законодательством. При наличии указанного согласия, оригинал справки/выписки о размере (оставшейся части) материнского (семейного) капитала может не предоставляться, Общество запрашивает указанную информацию в ОПФР. г. В случае если Участник программы, в период действия Свидетельства, оформил брачные отношение, при этом супруг(а) участника Программы не является очередником, то для принятия решения о возможности предоставления займа на ранее согласованных условиях, должен быть представлен брачный договор, устанавливающий раздельный режим собственности в отношении приобретаемого жилого помещения и раздельный режим обязательств по договору займа. **16.3. документы по приобретаемому жилому помещению:** 16.3.1. отчет о рыночной стоимости квартиры (для вторичного рынка) или заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости (для первичного рынка) – оригинал. Отчет/заключение о рыночной стоимости могут быть представлены как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП оценщика и руководителя оценочной компании; 16.3.2. декларация о возможных рисках, связанных с заключением договора приобретения Объекта недвижимости (Приложения №№ 9.1-9.3 к настоящему Положению) – оригинал; 16.3.3. в случае приобретения жилья по договору купли-продажи: а. документы, подтверждающие право собственности продавца на жилое помещение – ксерокопии; б. выписка из ЕГРН, выданная не ранее 30 календарных дней до даты подачи пакета документов на согласование параметров сделки - оригинал; Выписка из ЕГРН может быть представлена как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП уполномоченного лица, выдавшего документ; в. справка по форме №9 (дата выдачи не более 2 месяцев (60 календарных дней) на момент подачи пакета документов). **16.4. документы продавца:** 16.4.1. реквизиты расчетного счета продавцов для указания в Договоре приобретения - ксерокопия; 16.4.2. продавец – физическое лицо: а. паспорт и/или свидетельство о рождении собственников квартиры, доверенного лица продавца, законного представителя продавца - ксерокопии заполненных страниц (предоставляются по всем перечисленным лицам (при наличии)); б. для несовершеннолетних собственников Постановление органов опеки и попечительства разрешающее продажу - ксерокопия; в. копия доверенности, если договор купли-продажи подписывается по доверенности; г. согласие на обработку персональных данных (Приложение №8.3 к настоящему Положению) 16.4.3. продавец – юридическое лицо, не имеющее договорных правоотношений с Обществом: а. выписка из ЕГРЮЛ - копия, заверенная юридическим лицом; б. Устав/выписка из Устава – копия, заверенная юридическим лицом;

		в. копия доверенности, заверенная юридически лицом, если договор купли-продажи подписывается уполномоченным лицом; г. справка о том, что сделка не является крупной и в ее совершении нет заинтересованных лиц (Приложение №11 к настоящему Положению - рекомендуемая форма) - оригинал. 16.4.4. взаимодействие с продавцом-юридическим лицом, не относящееся к п.16.4.3 Паспорта ЦЖЗ, происходит в рамках подписанной партнерской документации. 16.5. Общество оставляет за собой право запросить дополнительные документы по заемщикам/приобретаемому жилому помещению/продавцам.
17	**Документы для подтверждения целевого использования займа, предоставляемые Оператору программы для разблокировки ЛБЦ-счета/для перечисления ЦЖЗ на счет эскроу**	**17.1. Финансовый документ, подтверждающий оплату суммы в размере превышения цены правоустанавливающего договора над суммой займа.** Предоставляемый документ должен соответствовать документу, указанному в договоре приобретения жилого помещения. При использовании средств МСК для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения, предоставляется документ, подтверждающий оплату суммы в размере превышения цены правоустанавливающего договора над суммой займа и средств МСК. При использовании средств ипотечного целевого займа для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения, предоставляемого в соответствии с условиями опции «Первоначальный взнос» (ИП ПВ), предоставляется документ, подтверждающий оплату суммы в размере превышения цены правоустанавливающего договора над суммой займа и средств ИП ПВ. **Возможные виды подтверждающих документов:** а. в случае наличных расчетов: для продавца-физического лица – расписка; для продавца-юридического лица квитанция к приходному ордеру, или кассовый чек или бланк строгой отчетности для юридического лица. Документы могут быть представлены как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП продавца. б. в случае безналичных расчетов – платежное поручение или выписка со счета, подтверждающая факт перечисления средств; в. в иных случаях – документ, подтверждающий факт частичного расчета между продавцом и покупателем. **17.2. Документы, подтверждающие факт проведения и регистрации сделки по приобретению жилого помещения.** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) может быть представлен как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП уполномоченного лица, выдавшего документ. **17.2.1. по договору купли-продажи:** а. выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, с указанием государственной регистрации ипотеки в пользу Займодавца»; б. если квартира передана покупателю – акт приема-передачи квартиры. **17.2.2. по договору участия в долевом строительстве (уступки прав (требований) по договору участия в долевом строительстве):** а. выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, с указанием государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца. **17.2.3. путем участия в жилищно-строительном кооперативе (ЖСК):** а. договор паевого взноса (оригинал); б. справку о членстве в ЖСК (оригинал). **17.3. Документы для перечисления средств ЦЖЗ на счет эскроу:** а. выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, с указанием государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца; б. договор счета эскроу, содержащий условия о возврате денежной суммы находящейся на счете эскроу в счет оплаты стоимости договора участия в долевом строительстве квартиры, в том числе суммы предоставленного

		займа, на Залоговый счет Заемщика, в случае расторжения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п.7 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации; в. финансовый документ, подтверждающий поступление на счет эскроу денежных средств в размере превышения цены договора участия в долевом строительстве жилого помещения над суммой займа. При использовании средств МСК для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения, предоставляется финансовый документ, подтверждающий поступление на счет эскроу денежных средств в размере превышения цены договора участия в долевом строительстве над суммой займа и средств МСК. **17.4. При проведении электронной регистрации сделки:** Документы предоставляются в виде zip-архива, полученный из Росреестра по факту осуществления регистрационных действий: а. договор приобретения (в формате pdf) б. выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, с указанием государственной регистрации ипотеки в пользу Займодавца (для договора купли-продажи) (в формате pdf) в. выписка из ЕГРНо зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, с указанием государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца (для ДДУ, уступки прав по ДДУ) (в формате pdf) г. файлы в формате .pdf.sig - в одном из которых подписи сторон по договору приобретения, а в другом(их) подпись регистратора Росреестра. Если электронная регистрация сделки осуществляется через нотариуса, то пакет документов (договор приобретения и выписка ЕГРН) предоставляется в виде копий, удостоверенных нотариусом. **При использовании средств МСК** для оплаты части стоимости приобретаемого жилого помещения, дополнительно предоставляется: – оригинал уведомления Пенсионного фонда Российской Федерации (территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации) об удовлетворении заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий в размере, указанном в Договоре займа. Документ может быть представлен как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен ЭЦП уполномоченного лица, выдавшего документ. Если Участник программы, являющийся владельцем Сертификата МСК, осуществляет подачу заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий через Общество, то он должен лично обратиться в Общество с пакетом документов, указанных в п.17 Паспорта ЦЖЗ и подписать заявление о распоряжении средствами МСК, сформированное Обществом.
18	**Дополнительные условия проведения сделки**	18.1. Договор купли-продажи жилого помещения удостоверяется нотариально в случаях (в дополнение к случаям, установленным законодательно): а. если продавец жилого помещения старше 70 лет; б. если продавец выступает по доверенности (за исключением доверенности, выданной юридическим лицом); в. если по результатам проверки правоустанавливающих документов Общество считает риски утраты титула высокими.

Приложение №2
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

В жилищный комитет
от _____
(Ф.И.О. полностью)
_____
(Ф.И.О. полностью)
_____
(Ф.И.О. полностью)
проживающего (их) по адресу: _____
_____
(указывается индекс и адрес регистрации по месту жительства)
контактные телефоны _____
_____
адрес электронной почты _____
_____

ЗАЯВЛЕНИЕ
о выборе формы содействия в улучшении жилищных условий в форме предоставления целевого жилищного займа в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»

_____
Ф.И.О.
дата рождения, «__» _____ _____г., паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) № _____;
и члены моей семьи
2) Ф.И.О., _____
дата рождения, «___» _____ _____г., паспорт / свидетельство о рождении: серия _____ № _____, выдан _____, страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) № _____, родственные отношения_____;
3) Ф.И.О., _____
дата рождения, «___» _____ _____г., паспорт / свидетельство о рождении: серия _____ № _____, выдан _____, страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) № _____, родственные отношения_____;
в соответствии с пунктом 1 статьи 14 Закона Санкт-Петербурга от 07.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» информирую (ем) о выборе мною (нами) формы содействия в улучшении жилищных условий в форме предоставления целевого жилищного займа в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее – Программа).
На учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях/на учет нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (нужное подчеркнуть) принят (ты) _____ администрацией _____ района Санкт-Петербурга.
(дата)

Содействие в улучшении жилищных условий в иных жилищных программах Санкт-Петербурга ранее (нужное отметить):

☐ не оказывалось

☐ оказывалось _____

(указать ФИО члена семьи заявителя, которому было оказано содействие, наименование программы в рамках которой оказывалось содействие, форму содействия)

С заявлением о выборе иных форм содействия в улучшении жилищных условий, в том числе в рамках других целевых программ Санкт-Петербурга (нужное отметить):

☐ не обращался (обращались)

☐ обращался (обращались) _____

(указать ФИО члена семьи заявителя, который обратился с указанным заявлением, программу и дату подачи заявления)

Я (мы) проинформирован(ы), что предоставление целевого жилищного займа в рамках Программы предоставляется гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях или на учет нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (далее – жилищный учет), включенным в Сводный список граждан на предоставление целевого жилищного займа в рамках Программы на очередной финансовый год.

_____

(подписи заявителей)

Я (мы) уведомлен(ы), что в случае снятия с жилищного учета право на получение целевого жилищного займа в рамках Программы утрачивается.

О включении в Сводный список граждан на предоставление целевого жилищного займа в рамках Программы прошу проинформировать одним из указанных способов (нужное отметить):

☐ по телефону _____

☐ по адресу электронной почты _____

☐ почтовой корреспонденцией через организацию почтовой связи по адресу: (указать адрес направления корреспонденции) _____

_____

_____

☐ SMS-оповещением (указать телефоны) _____

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку, а именно: совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части первой статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», моих персональных данных, необходимых для предоставления государственной услуги. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня его отзыва в письменной форме.

Подписи заявителей.

_____

_____

Дата _____

_____ _____ _____

(должность лица, принявшего заявление) (подпись) (расшифровка подписи)

М.П. _____

(дата)

Приложение №2.1
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Оператору целевой программы
Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье»

Заявление
на получение целевого жилищного займа
в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга
«Молодежи – доступное жилье»

Просим (прошу) предоставить целевой жилищный заём сроком до 10 лет в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 № 315-45 (далее – Программа).

1.

Ф.И.О., дата рождения: _____
«___» _____ _____ г.
паспорт: серия _____ № _____,выданный_____
_____
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) № _____
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)_____
на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях /на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (нужное подчеркнуть) с _____ г. в администрации _____ района Санкт-Петербурга
адрес регистрации _____
телефоны _____
адрес электронной почты_____

Ф.И.О., дата рождения: _____
«___» _____ _____ г.
паспорт: серия _____ № _____, выданный_____
_____
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) №_____
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) _____
на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях /на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (нужное подчеркнуть) с _____ г. в администрации _____ района Санкт-Петербурга
адрес регистрации_____
_____
телефоны _____
адрес электронной почты_____

Ф.И.О., дата рождения ребенка: _____
«___» _____ _____ г.
свидетельство о рождении: серия _____ № _____, выданное_____
_____

на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях /на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (нужное подчеркнуть) с _____ г. в администрации _____ района Санкт-Петербурга
адрес регистрации_____
_____

Ф.И.О., дата рождения ребенка: _____
«___» _____ _____ г.
свидетельство о рождении: серия _____ № _____, выданное_____
_____
на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях /на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий (нужное подчеркнуть) с _____ г. в администрации _____ района Санкт-Петербурга
адрес регистрации_____
_____

2. С положением о порядке и условиях реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.12.2007 № 1539, ознакомлены.
3. Имеем (имею) финансовую возможность оплаты части стоимости жилого помещения в соответствии с условиями Программы, а также возможность оплаты ежемесячных платежей по договору займа в соответствии с условиями Программы; первоначальный взнос в размере не более _____(сумма) источник первоначального взноса накопления/продажа имеющегося имущества (нужное подчеркнуть)/другое (при выборе пункта «другое» необходимо указать источник средств на первоначальный взнос)_____.
4. По требованию Оператора программы обязуемся предоставить дополнительные сведения и документы для принятия решения о предоставлении мне (нашей семье) жилищного займа на условиях Программы.
5. Имею/имеем первоочередное право на оказание содействия в рамках реализации Программы: Да(какое)_____ /Нет (нужное подчеркнуть)
6. Планируем/не планируем продажу занимаемого жилого помещения для участия в Программе (нужное подчеркнуть).
7.Участником/участниками иных целевых программ Санкт-Петербурга не являюсь(ся)/являемся (нужное подчеркнуть): _____
8. Согласен получать информацию, касающуюся участия в Программе посредством любого из указанных электронного адреса и мобильного телефона в п.1 настоящего заявления, а также считать надлежащим и достаточным отправленное уведомление указанным способом.
9. Осознаем и принимаем во внимание, что Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга и Оператор программы не несут ответственности за убытки, причиненные мне (нам) в связи с неполучением текстовых сообщений, телефонных звонков по указанным номерам телефона и/или писем, направляемых в мой (наш) адрес из-за технических неисправностей или временным отсутствием связи по указанным выше каналам связи.

Дата _____ Подписи (совершеннолетних членов семьи)

Приложение №2.2
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Заявление о доходах и расходах

1. ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС

Совокупный размер собственных средств, направляемых в счет оплаты части стоимости приобретаемой недвижимости (первоначальный взнос) и расходов, связанных с приобретением данной недвижимости в собственность заявителя (расходы по сделке, оплата страхового взноса и оценки рыночной стоимости недвижимости)_____ _____ руб.	**Источник первоначального взноса** ❑ Накопления ❑ Продажа недвижимости в собственности заемщика ❑ Продажа имущества третьих лиц/подарок ❑ Ипотечный целевой заём, в рамках опции «Первоначальный взнос», в размере _____, руб. ❑ Другое _____ _____

2. ПАРАМЕТРЫ ЗАПРАШИВАЕМОГО ЗАЙМА **(раздел заполняется справочно и не влияет при принятии решения о возможном учете доходов и расходов и при расчете размера суммы займа)**

Сумма займа	
Стоимость приобретаемой недвижимости	
Максимальный размер ежемесячных платежей	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАНЯТОСТИ ЗАЕМЩИКА (ФИО) _____

Образование ❑ Среднее ❑ Среднее специальное	❑ Неоконченное высшее ❑ Высшее ❑ Дополнительное высшее/MBA	❑ Ученая степень ❑ Иное (указать):_____

Занятость		
Общий трудовой стаж _____лет	Трудовой стаж на последнем месте работы _____ лет	Место работы в настоящее время ❑ По найму ❑ Собственное дело

Наименование работодателя/бизнеса *(указать организационно-правовую форму и полное наименование организации):*
ИНН работодателя/бизнеса:
Фактический адрес работодателя/бизнеса:
Юридический адрес работодателя/бизнеса:
Телефон работодателя/бизнеса: Адрес сайта:
Должность_____

Вид деятельности ❑ Наемный работник ❑ Гос.служащий ❑ ИП/самозанятый ❑ Военнослужащий	❑ Учащийся ❑ Учредитель организации ❑ Иное (указать) _____

Работа по трудовому договору ❑ Срочному, срок до ___ ❑ Без срока (постоянная)	❑ Индивидуальный предприниматель ❑ Гражданско-правовой договор ❑ Агент на комиссионном вознаграждении ❑ Не работаю
Иная деятельность	
Место работы:	Должность:
❑ По найму	❑ Собственное дело
Работа по трудовому договору ❑ Срочному, срок до _____ ❑ Без срока (постоянная)	❑ Индивидуальный предприниматель ❑ Гражданско-правовой договор ❑ Агент на комиссионном вознаграждении

4. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ЗАЕМЩИКА ФИО: _____

Ежемесячные доходы		**Ежемесячные расходы**	
Вид дохода	**Сумма**	**Вид расходов**	**Сумма**
1. Доход по основному месту работы		1.Кредиты/займы (сумма по разделу 5.)	
2. Доходы от работы по совместительству		2. Алименты уплачиваемые	
3. Алименты и пособия на детей		3. Иные расходы _____	
4. Иные доходы			

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА ФИО: _____

Текущие обязательства				
Кредиты (займы)				
4.1. Наименование кредитора (займодавца):				
Сумма кредита (займа)	Срок (лет) Дата выдачи	**Цель** ❑ Ипотечный кредит ❑ Кредит (заем) на покупку автомобиля ❑ Потребительский кредит ❑ Кредитная карта ❑ Другое	Ежемесячный платеж	Остаток долга
4.2. Наименование кредитора (займодавца):				
Сумма кредита (займа)	Срок (лет) Дата выдачи	**Цель** ❑ Ипотечный кредит ❑ Кредит (заем) на покупку автомобиля ❑ Потребительский кредит ❑ Кредитная карта ❑ Другое	Ежемесячный платеж	Остаток долга
4.3. Другие обязательства перед третьими лицами (поручительства по кредитам, займы у друзей и/или				

работодателей и т.д.)					
Кредитор (займодавец)	Сумма кредита (займа)	Дата погашения	Цель	Ежемесячный платеж	Остаток долга
Кредитор (займодавец)	Сумма кредита (займа)	Дата погашения	Цель	Ежемесячный платеж	Остаток долга

_____ _____ / _____

дата ФИО заявителя подпись заявителя

Я проинформирован и согласен с тем, что предоставление мною моих личных данных, указанных в настоящем заявлении, и документов, в качестве подтверждения указанных в настоящем заявлении данных, являются обязательными для определения величины моего дохода и размера целевого жилищного займа.

Я заявляю и гарантирую, что предоставленные сведения и документы, прилагаемые к настоящему заявлению, являются достоверными и актуальными на дату подачи настоящего заявления и мне известно, что ложные данные могут повлечь за собой уголовное преследование в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Я соглашаюсь с тем, что при возникновении объективных сомнений в достоверности предоставленных мной сведений и/или документов целевой жилищный заем не может быть мне предоставлен в связи с невозможностью определения величины моего дохода.

Я не возражаю против дополнительной проверки АО «СПб ЦДЖ» предоставленных мною сведений и/или документов при возникновении необходимости.

_____ _____ / _____

дата ФИО заявителя подпись заявителя

Приложение №3
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Примерная форма

Список от _____ претендентов на оказание государственного содействия в форме предоставления жилищного займа в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»

г. Санкт-Петербург **Дата «____ _____ 20__г.**

Всего семей: _____

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Паспортные данные	Дата постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий	Наличие приоритетного права	Дата, вход. номер заявления
1.	2	3	4	5	6	7.

Руководитель _____ / _____
ФИО Подпись
м.п.

Приложение №4
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Типовая форма свидетельства о возможности предоставления займа

Вариант 1. На момент оформления свидетельства документы по доходам и расходам не были предоставлены или величина доходов участников не учтена при определении размера займа.

00.00.20__ № _____ **Участнику программы (основному заемщику)**

Свидетельство
о возможности предоставления жилищного займа по
целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи-доступное жилье»

Настоящим свидетельством удостоверяется, что в соответствии с Распоряжением Жилищного комитета от _____ № _____ в отношении молодой семьи в составе:

1.ФИО
2.ФИО
3.ФИО

являющийся(-еся) участником(-ами) целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», в соответствии с условиями этой программы, принято решение о согласовании предоставления государственного содействия в форме предоставления целевого жилищного займа для приобретения (строительства) жилого помещения на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Максимально возможный размер жилищного займа без учета величины доходов участников: _____руб.,

рассчитанный с учетом следующих показателей:

норматив общей площади жилого помещения: _ __ кв.м.
средняя цена 1 кв.м. общей площади жилого помещения на вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, определяемая Петростатом: _____ руб.
средняя цена 1 кв.м. общей площади жилого помещения на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, определяемая Петростатом: _____ руб.

Размер жилищного займа не может превышать 70% стоимости приобретаемого жилого помещения, а также величины доходов участников.

Для определения окончательного размера жилищного займа необходимо в срок действия данного свидетельства предоставить оператору Программы документы о доходах и расходах и документы в отношении приобретаемого жилого помещения по адресу:_____.

Срок действия свидетельства до «___» _____ 20____ года

Должность _____ ФИО
(подпись)
МП

Вариант 2. На момент оформления свидетельства документы по доходам и расходам предоставлены и величина доходов участников учтена при определении размера займа.

00.00.20__ № _____ **Участнику программы (основному заемщику)**

Свидетельство
о возможности предоставления жилищного займа по
целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи-доступное жилье»

Настоящим Свидетельством удостоверяется, что в соответствии с Распоряжением Жилищного комитета от _____ № _____ в отношении молодой семьи в составе:

1.ФИО
2.ФИО
3.ФИО

являющийся(-еся) участником(-ами) целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье», в соответствии с условиями этой программы, принято решение о согласовании предоставления государственного содействия в форме предоставления целевого жилищного займа для приобретения (строительства) жилого помещения на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Максимально возможный размер жилищного займа:_____руб.,

рассчитанный с учетом следующих показателей:

норматив общей площади жилого помещения: ___ кв.м.
средняя цена 1 кв.м. общей площади жилого помещения на вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, определяемая Петростатом: _____ руб.
средняя цена 1 кв.м. общей площади жилого помещения на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, определяемая Петростатом: _____ руб.
величина прожиточного минимума в Санкт-Петербурге в расчете на душу населения: _____ руб.
величина дохода участников: _____ руб.

<u>Размер жилищного займа не может превышать 70% стоимости приобретаемого жилого помещения.</u>

Для определения окончательного размера жилищного займа необходимо в срок действия данного свидетельства предоставить оператору Программы документы в отношении приобретаемого жилого помещения по адресу: _____.

Срок действия свидетельства до «___» _____ 20____ года

Должность _____ ФИО
(подпись)
МП

Приложение №5
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Заявление о параметрах сделки

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Целевая программа «Молодежи - доступное жилье»

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПАРАМЕТРАХ СДЕЛКИ (первичный рынок)

Свидетельство о возможности предоставления жилищного займа № У -

от ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ Срок окончания ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

Желаемая дата сделки ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

Срок действия «Извещения о намерении», до ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

ПАРАМЕТРЫ СДЕЛКИ

Стоимость квартиры в договоре приобретения ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Требуемый размер жилищного займа ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Размер собственных средств ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Размер средств МСК (при наличии) ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Размер займа на первоначальный взнос (при наличии) ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Срок займа на первоначальный взнос ☐☐☐ мес.

Стоимость заказа отчета об оценке ☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Количество участников, получающих содействие ☐☐ чел. Общая площадь квартиры ☐☐☐☐ м2.

ФИО покупателя - залогодателя (полностью)	Приобретаемая доля
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	

Название строительного комплекса _____

Продавец _____

Форма договора: ☐ ДДУ ☐ ДДУ эскроу ☐ цессия ☐ цессия эскроу ☐ ДПВ ☐ ДКПК

Строительный адрес объекта _____

_____

Проведение сделки в электронном виде: ☐ ЭР через ЦДЖ ☐ ЭР через застройщика ☐ ЭР через нотариуса ☐ НЕТ

СОПРОВОЖДАЕТ СДЕЛКУ ☐ ЦДЖ ☐ агент ☐ самостоятельно

КОНТАКТЫ ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ СДЕЛКИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Представитель покупателя: _____

ФИО, телефон, адрес эл.почты

Продавец/представитель продавца: _____

ФИО, телефон ,, адрес эл.почты

К заявлению прилагаются документы согласно Списку документов по жилому помещению

дата заполнения ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

_____ _____

Подпись и расшифровка подписи сдавшего Заявление

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Целевая программа «Молодежи - доступное жилье»

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПАРАМЕТРАХ СДЕЛКИ (вторичный рынок)

Свидетельство о возможности предоставления жилищного займа № **У** - _____

от ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐ Срок окончания ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

ПАРАМЕТРЫ СДЕЛКИ

Стоимость квартиры из отчета об оценке ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Стоимость квартиры в договоре приобретения ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Требуемый размер жилищного займа ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Размер собственных средств ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

В том числе аванс (при наличии) ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Размер средств МСК (при наличии) ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Размер займа на первоначальный взнос (при наличии) ☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Срок займа на первоначальный взнос ☐☐☐ мес.

Стоимость заказа отчета об оценке ☐☐ ☐☐☐ руб. ☐☐ коп.

Количество участников, получающих содействие ☐☐ чел. Общая площадь квартиры ☐☐☐☐ м2.

ФИО покупателя - залогодателя (полностью)	Приобретаемая доля
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	
Ф.И.О.: _____, проживающий по адресу:	

Срок снятия продавцов с регистрационного учета _____ дней после _____
кол-во дней событие

Срок передачи квартиры по акту _____ дней после _____
кол-во дней событие

Вариант расчета (за исключением займа): ☐ ячейка ☐ безналичный расчет ☐ аккредитив ☐ эскроу-счет ☐ СБР

Проведение сделки в электронном виде: ☐ ЭР через ЦДЖ ☐ ЭР через застройщика ☐ ЭР через нотариуса ☐ НЕТ

СОПРОВОЖДАЕТ СДЕЛКУ ☐ ЦДЖ ☐ агент ☐ самостоятельно

КОНТАКТЫ ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ СДЕЛКИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Представитель покупателя: _____
ФИО, телефон, адрес эл.почты

Продавец/представитель продавца: _____
ФИО, телефон, адрес эл.почты

К заявлению прилагаются документы согласно Списку документов по жилому помещению

дата заполнения ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

_____ _____
Подпись и расшифровка подписи сдавшего Заявление

Приложение №6
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Исх. № _____ от 00.00.20__

Участнику программы

Заключение о возможности предоставления целевого жилищного займа

Настоящим уведомляем Вас, что в соответствии с Распоряжением Жилищного комитета № _____ от «___» _____ 20___г. принято решение об оказании вам содействия в форме предоставления целевого жилищного займа:
Состав заемщиков:
(ФИО, г.р., адрес регистрации)

Сумма займа определена в размере: _____ руб., в соответствие с выбранными вами параметрами приобретаемого жилого помещения:
(Адрес приобретаемого жилого помещения….)
Характеристика приобретаемого помещения:
Общая площадь: *... м2*

Заём предоставляется по Договору займа № _____ (*без указания даты*) для целевого использования: приобретения квартиры по *документ основание № (договор купли продажи, договор участия в долевом строительстве, договор паевого взноса)* и перечисления продавцу: *(наименование, адрес, банковские реквизиты)*.

Просим в течение 2-х рабочих дней открыть ЛБЦ счет в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» по адресу …, после чего связаться с Отделом подготовки социальных сделок по тел. 640-57-22 для согласования даты заключения договора займа.

в случае приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу:

Просим в течение 2-х рабочих дней открыть Залоговый счет в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» по адресу …, предоставить любым доступным способом документ, подтверждающий открытие Залогового счета, после чего связаться с Отделом подготовки социальных сделок по тел. 640-57-22 для согласования даты заключения договора займа.

в случае приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу с 01.10.2021:

Заем предоставляется по договору займа № _____ *(без даты)* для целевого использования: приобретения квартиры по договору участия в долевом строительстве № _____ *(без даты)* и перечисления на специальный банковский счет эскроу, открываемый в _____ *(указывается наименование банка, где будет открыт счет эскроу)*, (далее - Уполномоченный банк (Эскроу-агент)) на имя одного из заемщиков в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве № _____ *(без даты)* в целях передачи таких средств Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) застройщику в порядке и на условиях, установленных договором участия в долевом строительстве, договором счета эскроу

и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Просим в течение 2-х рабочих дней открыть ЛБЦ счет и специальный банковский залоговый счет в ПАО «Банк Санкт-Петербург» по адресу …, предоставить любым доступным способом документ, подтверждающий открытие специального банковского залогового счета, после чего связаться с Отделом подготовки социальных сделок по тел. 640-57-22 для согласования даты заключения договора займа.

Должность _____ ФИО

мп (подпись)

Приложение №6.1
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Исх. № _____ от 00.00.20__

Участнику программы

Заключение о невозможности предоставления целевого жилищного займа

Состав заемщиков:
(ФИО, г.р., адрес регистрации)

Адрес приобретаемого жилого помещения:

Характеристика приобретаемого жилого помещения:
Общая площадь: ____м2

На основании документов, предоставленных в соответствии с п.16 Паспорта целевого жилищного займа, Обществом принято решение о невозможности предоставления целевого жилищного займа на приобретение жилого помещения расположенного по адресу: _____, или о невозможности предоставления целевого жилищного займа на указанных в заявлении о параметрах сделки условиях в связи с _____*(указываются причины принятия данного решения).*

Должность _____ ФИО
мп (подпись)

Приложение №7
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

В ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

дата № _____

Уведомление о возможности перечисления средств целевого жилищного займа с ЛБЦ-счета

Настоящим АО «СПб ЦДЖ» согласовывает параметры сделки по приобретению участниками целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (далее - Программа) жилого помещения с использованием средств целевого жилищного займа

1. Параметры приобретаемой квартиры
адрес: _____,
по договору _____ № _____ от _____
регистрационный номер _____ от _____ *(для договора участия в долевом строительстве)*
2. Договор займа № _____ от _____, сумма займа _____ руб.

а. Сумма займа к перечислению: _____ руб. на следующие банковские реквизиты Продавца:

Получатель: ФИО (Наименование),
счет № _____
в _____
кор.счет: _____
БИК: _____
Назначение платежа: оплата по договору № _____ от _____
(в случае перечисления суммы займа более чем на один счет, добавляются пункты по числу получателей, указанных в правоустанавливающем договоре)

3. Примечание:

в случае приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу с 01.10.2021:

3. Сумма займа к перечислению: _____ руб. на следующие банковские реквизиты:

Получатель: ФИО
ИНН _____
счет № _____ (в соответствии с договором счета эскроу/заявлением на открытие счета эскроу)
в _____
кор.счет: _____
БИК: _____

Назначение платежа: оплата по договору №_____от _____

4.Примечание:

С уважением,

Должность _____ ФИО
(подпись)
МП

Исп. ФИО
телефон

Приложение №8.1
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Согласие на обработку персональных данных

Я, _____,
(ФИО полностью)

Паспорт: номер _____, выдан _____
(кем выдан)

_____, _____г.
(дата выдачи)

Зарегистрирован(а) по адресу: _____
_____

Настоящим даю свое согласие оператору - акционерному обществу «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «СПб ЦДЖ») (далее – Общество), расположенному по адресу: 190031, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.20, лит. В:

на обработку, совершаемую с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение), **использование, передачу** (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение), а также **осуществление любых иных действий с моими персональными данными** (включая полученные от меня и/или от любых третьих лиц) с учетом действующего законодательства:

- фамилия, имя, отчество;
- год, месяц, дата и место рождения;
- адрес, телефон
- семейное, социальное положение, имущественное положение;
- образование;
- профессия;
- место работы;
- доходы, получаемые мной;
- состояние здоровья

и другую информацию

с целью определения возможности предоставления целевого жилищного займа и определения возможности совершения сделки с объектом недвижимого имущества, а также дальнейшего заключения любых договоров и их дальнейшего исполнения в рамках процедуры предоставления Обществом целевого жилищного займа в рамках целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье».

Данное Согласие действует с момента его подписания и до исполнения всех обязательств по договору займа либо отзыва согласия в установленном порядке.

Подтверждаю своё согласие на предоставление и обработку моих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также предоставление информации, включая персональные данные, третьим лицам в связи с вышеуказанными целями, , а так же в целях предоставления информации организациям, уполномоченным (в силу закона, договора или любым иным образом) на проведение проверок и/или анализа деятельности Общества, а именно, я признаю и

подтверждаю, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных целей третьему лицу, Общество вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию обо мне лично (включая мои персональные данные) таким третьим лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Также настоящим признаю и подтверждаю, что настоящее согласие считается данным мною любым третьим лицам, указанным выше, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия.

Данное Согласие может быть отозвано в любой момент путем направления письменного уведомления в адрес АО «СПб ЦДЖ».

Подтверждаю, что ознакомлен(а) с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены.

_____(_____)
подпись ФИО полностью

«_____» _____20____г.
дата подписания

Приложение №8.2
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Согласие на получение кредитного отчета из Бюро кредитных историй

Я, _____,
(ФИО полностью)
Паспорт: номер _____, выдан _____
(кем выдан)
_____,
«_____»_____ _____г.
(дата выдачи)
зарегистрирован по адресу: _____

_____

Настоящим даю согласие Акционерному обществу «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «СПб ЦДЖ») (далее – Общество), на получение из бюро кредитных историй кредитного отчета, содержащего, в том числе, основную часть кредитной истории, определенную в ст.4 Федерального закона «О кредитных историях» с целью проверки благонадежности, определения возможности предоставления целевого жилищного займа, оценки кредитоспособности. Право выбора бюро кредитных историй предоставляется мной Обществу по его усмотрению и дополнительного согласования со мной не требует. Указанное согласие действительно с момента подписания настоящего письма.

Настоящее Согласие считается действительным в течение срока, установленного п.10 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №218 ФЗ «О кредитных историях».

_____(_____)
подпись ФИО полностью

«_____» _____20____г.
дата подписания

Приложение №8.3
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Для Продавца жилого помещения

Согласие на обработку персональных данных

Я, _____,
(ФИО полностью)

Паспорт: номер _____, выдан _____
(кем выдан)

_____, _____г.
(дата выдачи)

Зарегистрирован(а) по адресу: _____

_____

телефон: _____, адрес электронной почты:_____

Настоящим даю свое согласие оператору - акционерному обществу «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «СПб ЦДЖ») (далее – Общество), расположенному по адресу: 190031, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.20, лит. В,

на обработку, совершаемую с использованием средств автоматизации или без использования таких средств (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение), использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение), а также осуществление любых иных действий с моими персональными данными (включая полученные от меня и/или от любых третьих лиц) с учетом действующего законодательства:

- фамилия, имя, отчество;
- год, месяц, дата и место рождения;
- серия и номер паспорта, сведения о дате его выдачи и выдавшем его органе;
- семейное положение;
- адрес, телефон, адрес электронной почты;
- состояние здоровья

и другую информацию

с целью определения возможности совершения сделки с объектом недвижимого имущества, а также дальнейшей подготовки и заключения любых договоров в рамках процедуры купли-продажи недвижимого имущества.

Подтверждаю своё согласие на предоставление и обработку моих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», а также предоставление информации, включая персональные данные, третьим лицам с целью определения возможности совершения сделки с объектом недвижимого имущества, а так же в целях предоставления информации организациям, уполномоченным (в силу закона, договора или любым иным образом) на проведение проверок и/или анализа деятельности Общества, а именно, я признаю и подтверждаю, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу (в том числе некредитной и небанковской организации), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передачи АО «СПб ЦДЖ» принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу,

АО «СПб ЦДЖ» вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию обо мне лично (включая мои персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим признаю и подтверждаю, что настоящее согласие считается данным мною любым третьим лицам, указанным выше, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия.

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

Подтверждаю, что ознакомлен(а) с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены.

_____(_____)
подпись ФИО полностью

«_____» _____20____г.
дата подписания

Приложение №9.1

к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Декларация о возможных рисках участника долевого строительства

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее – Общество) доводит до сведения заемщика информацию о рисках, связанных с заключением договора участия в долевом строительстве, а заемщик, подписывая настоящую декларацию о рисках (далее – Декларация), осознает возможные риски, связанные с заключением договора участия в долевом строительстве и соглашается с тем, что возникновение указанных рисков не должно повлечь за собой нарушение условий договора жилищного займа.

Цель Декларации – предоставить Заемщику информацию о рисках, связанных с заключением договора участия в долевом строительстве.

Обращаем Ваше внимание, что Декларация не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при участии в долевом строительстве.

Заключая договор займа, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование займом. В случае участия заемщика в долевом строительстве основным видом риска является риск не завершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома. Этот риск частично оправдан тем, что цена жилья в период строительства зачастую ниже, чем после его окончания. Выполнение застройщиками требований ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (далее Закон №214-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №214-ФЗ) гарантирует максимальную защиту интересов заемщика, приобретающего жилье путем заключения договора участия в долевом строительстве. Рекомендуется приобретать жилье на этапе строительства в рамках вышеуказанного закона.

При принятии решения заемщику целесообразно учитывать следующие риски:

Риск нецелевого использования застройщиком денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору. В случае нарушения застройщиком предусмотренного Законом № 214-ФЗ требования о целевом использовании денежных средств, уплачиваемых гражданином по договору, последний имеет право (ст.18 Закона № 214-ФЗ):

• требовать в судебном порядке расторжения договора с последующим возвратом денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, уплатой процентов за пользование указанными денежными средствами (ст.9 Закона № 214-ФЗ);

• на возмещение в полном объёме убытков (ст. 10 Закона № 214-ФЗ);

• на компенсацию морального вреда (ч.9 ст.4 Закона № 214-ФЗ, ст.15 Закон РФ "О защите прав потребителей").

Риск увеличения цены договора после его заключения. Может возникнуть только в том случае, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения (ч.2 ст.5 Закона № 214-ФЗ), но такое изменение цены производится только путём заключения соответствующих соглашений с их государственной регистрацией[1].

Просрочка застройщиком исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства (квартиры) гражданин-участник долевого строительства имеет право:

• на уплату застройщиком неустойки (пени) (ч.2 ст.6 Закона № 214-ФЗ);

• на возмещение в полном объёме убытков сверх неустойки (ст. 10 Закона № 214-ФЗ);

• на компенсацию морального вреда (ч.9 ст.4 Закона № 214-ФЗ, ст.15 ФЗ «О защите прав потребителей»).

[1] В случае увеличения проектной площади квартиры не более чем на 5% необходимость подписания дополнительного соглашения отсутствует.

Просрочка более двух месяцев исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства. В случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором на два месяца, у гражданина также появляется право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора (п.1 ч.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ) с его расторжением и последующим возвратом уплаченных денежных средств и взысканием процентов за пользование денежными средствами (ч.2 ст.9 Закона № 214-ФЗ).

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры до ее передачи участнику долевого строительства несет застройщик (ч.6 ст.4 Закона № 214-ФЗ). В случае уклонения участника долевого строительства от принятия квартиры и составления застройщиком, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта, риск случайной гибели последнего признаётся перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления такого акта и (или) иного документа, при условии соблюдения застройщиком требований ч.6 ст.8 Закона № 214-ФЗ.

Риск несоответствия качества объекта долевого строительства условиям договора и иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, гражданин, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика (ч.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ): 1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2. соразмерного уменьшения цены договора; 3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Риск существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный гражданином разумный срок последний имеет право (ч.3 ст.7 Закона № 214-ФЗ):

• в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора (п.2, п.3 ч.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ) с его расторжением и последующим возвратом уплаченных денежных средств и взысканием процентов за пользование денежными средствами (ч.2 ст.9 Закона № 214-ФЗ);

• на возмещение в полном объёме убытков (ст.10 Закона № 214-ФЗ);

• на компенсацию морального вреда (ч.9 ст.4 Закона № 214-ФЗ, ст.15 ФЗ «О защите прав потребителей»).

Риск существенного изменения застройщиком проектной документации или назначения помещений строящегося дома. В случае существенного изменения застройщиком проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит квартира (в том числе существенного изменения её размера) либо изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома, по требованию участника долевого строительства договор также может быть расторгнут в судебном порядке (ч.1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ).

Риск банкротства застройщика до исполнения им своих обязательств по договору. В случае банкротства застройщика до исполнения им своих обязательств по договору, гражданин в соответствии с положениями параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» может предъявить застройщику денежные требования и (или) требования о передаче жилого помещения.

Риск наступления ответственности за неисполнение обязательств по договору. Участник долевого строительства, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший свои обязательства, обязан уплатить застройщику предусмотренные Законом № 214-ФЗ и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (ст. 10 Закона № 214-ФЗ). Так, в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства будет обязан уплатить застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на

день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч.6 ст.5 Закона № 214-ФЗ).

Риск одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в результате просрочки уплаты цены договора. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора (ч. 4 ст. 5 Закона № 214-ФЗ). В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора (ч.5 ст.5 Закона № 214-ФЗ). Порядок одностороннего отказа застройщика от исполнения договора установлен ст.9 Закона № 214-ФЗ.

Наличие аккредитации Общества, действующей на момент заключения договора жилищного займа, гарантирует наличие у застройщика правильно оформленной градостроительной документации на объект и не является гарантией завершения строительства, соблюдения сроков сдачи объекта строительства и исключения банкротства застройщика.

Данный перечень не является исчерпывающим. Кроме того, согласно положениям Закона № 214-ФЗ информация о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков должна быть указана застройщиком в проектной декларации.

С учётом всего вышеизложенного гражданину необходимо тщательно взвесить все «за» и «против», реально оценить свои финансовые возможности как при принятии решения об участии или неучастии в долевом строительстве вообще, так и в процессе выбора застройщика-контрагента, в частности. При осуществлении выбора рекомендуем отдавать предпочтение застройщикам, страхующим риски, связанные с исполнением договоров участия в долевом строительстве, а также предоставляющим участникам долевого строительства дополнительные гарантии исполнения таких договоров.

Я, _____ с возможными рисками при участии долевого строительства ознакомлен(а) и осознаю возможные последствия участия в долевом строительстве.

_____/_____/
подпись и расшифровка подписи заемщика

Я, _____ с возможными рисками при участии долевого строительства ознакомлен(а) и осознаю возможные последствия участия в долевом строительстве.

_____/_____/
подпись и расшифровка подписи заемщика

«____»_____ 201__г.
дата подписания

Приложение №9.2

К Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Декларация о возможных рисках, связанных с членством в жилищно-строительном кооперативе

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее – Общество) доводит до сведения Заемщика информацию о рисках, связанных с членством в жилищно-строительном кооперативе (далее ЖСК), а Заемщик, подписывая настоящую декларацию о рисках (Далее – Декларация), осознает возможные риски, связанные с членством в ЖСК и соглашается с тем, что возникновение указанных рисков не должно повлечь за собой нарушение условий договора жилищного займа.

Цель Декларации – предоставить Заемщику информацию о рисках, связанных с членством в ЖСК.

Обращаем Ваше внимание, что Декларация не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при участии в ЖСК.

Заключая договор займа, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование займом. В случае участия заемщика в ЖСК основными рисками является риск не завершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома, риск увеличения стоимости квартиры, риск двойной продажи. Эти риски частично оправданы тем, что цена жилья в период строительства зачастую ниже, чем после его окончания.

При принятии решения заемщику целесообразно учитывать следующие риски.

Риск не завершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома. В соответствии со ст. 110 Жилищного кодекса РФ, ЖСК признается добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, при этом члены ЖСК самостоятельно покрывают убытки ЖСК, полученные в результате деятельности ЖСК в порядке, предусмотренном уставом ЖСК. В случае если члены ЖСК не покрывают убытки или дополнительные расходы, строительство жилого дома может быть не завершено или завершено не в срок. На ЖСК не распространяется действие Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» поэтому возместить издержки, связанные с дополнительными расходами членов ЖСК невозможно.

Риск увеличения стоимости квартиры. В соответствии со ст. 113 Жилищного кодекса РФ уставом ЖСК определяется размер и порядок оплаты вступительного, паевого и иных взносов, а также порядок покрытия убытков ЖСК. Под иными взносами могут подразумеваться в том числе целевые и членские взносы. Общим собранием или конференцией ЖСК может быть принято решение об изменении размера и порядка внесения указанных взносов, например, для покрытия убытков, которые пропорционально несут все члены ЖСК. Кроме того, член ЖСК не сможет уступить (кроме наследования) свои права на пай иному лицу в случае если указанный порядок не отражен в уставе ЖСК.

Риск непризнания членства в ЖСК или исключения из членов ЖСК. В соответствии со ст. 121 Жилищного кодекса РФ, членом ЖСК признается лицо с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены ЖСК общим собранием членов кооператива (конференцией). В соответствии со ст.130 Жилищного кодекса РФ член ЖСК может быть исключен из членов ЖСК на основании решения общего собрания членов ЖСК (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, например, из-за отказа в покрытии убытков ЖСК, в порядке, предусмотренном уставом ЖСК.

Риск двойных продаж. Закрепление строящейся конкретной квартиры за членом ЖСК на этапе строительства на практике осуществляется с помощью договора паенакопления (внесения паевого взноса или др.), заключаемого с ЖСК, где и указываются характеристики квартиры.

Указанные договоры не подлежат государственной регистрации, а их реестр ведется ЖСК. При этом в соответствии со ст. 124 Жилищного кодекса РФ члену ЖСК передача жилого помещения и вселение в него осуществляется на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Однако в случае если квартиру передали иному члену ЖСК, член ЖСК не теряет право на получение квартиры при выполнении плана паенакопления, предусмотренного уставом ЖСК.

Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры до ее передачи члену ЖСК несут все члены ЖСК.

Риск несоответствия качества квартиры. Риски, связанные с несоответствием объект требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, несут все члены ЖСК. Однако на практике зачастую ЖСК заключает договор генерального подряда со строительной компанией, которая и несет гарантийные обязательства перед ЖСК в рамках выполненных работ.

Наличие аккредитации Общества, действующей на момент заключения договора жилищного займа, гарантирует наличие у застройщика правильно оформленной градостроительной документации на объект и не является гарантией завершения строительства, соблюдения сроков сдачи объекта строительства и исключения банкротства застройщика.

С учётом всего вышеизложенного гражданину необходимо тщательно взвесить все «за» и «против», реально оценить свои финансовые возможности как при принятии решения о вступлении или не вступлении в ЖСК, так и в процессе выбора ЖСК в частности обратить особое внимание на устав ЖСК, который регламентирует порядок действий в случае наступлении описанных выше рисков.

Я, _____ с возможными рисками, связанными с членством в жилищно-строительном кооперативе ознакомлен(а) и осознаю возможные последствия участия в жилищно-строительном кооперативе.

_____/_____/
подпись и расшифровка подписи заемщика

Я, _____ с возможными рисками, связанными с членством в жилищно-строительном кооперативе ознакомлен(а) и осознаю возможные последствия участия в жилищно-строительном кооперативе.

_____/_____/
подпись и расшифровка подписи заемщика

«____»_____ 201__г.
дата подписания

Приложение №9.3
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Декларация о возможных рисках, связанных с заключением договора приобретения объекта недвижимости

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее - Общество) доводит до сведения Покупателя квартиры (далее - Объект недвижимости) информацию о рисках, связанных с заключением договора приобретения Объекта недвижимости, а Покупатель, подписывая настоящую декларацию о рисках (далее – Декларация), осознает возможные риски, связанные с заключением договора приобретения Объекта недвижимости и соглашается с тем, что о возникновении указанных рисков предупрежден и ответственность за последствия принимает на себя.

Цель Декларации – предоставить Покупателю информацию о рисках, связанных с заключением договора приобретения Объекта недвижимости.

Обращаем Ваше внимание, что Декларация не раскрывает информации обо всех рисках вследствие разнообразия ситуаций, возникающих при приобретении и владении Объектом недвижимости.

При принятии решения Покупателю целесообразно учитывать риски, если объект недвижимости принадлежит собственнику на основании следующих правоустанавливающих документов:

Свидетельство о праве на наследство по закону или завещанию (наследство) – основная опасность такой сделки состоит в том, что вместе с объектом недвижимости можно получить и претензии лиц, чьи права на наследование были нарушены в процессе распределения наследства. Как правило, такая ситуация заканчивается в суде, и, если наследник выигрывает дело, договор о продаже недвижимости аннулируется, деньги возвращаются покупателю, квартира – владельцу.

Договор передачи квартиры в собственность граждан (приватизация) – риском является Нарушение прав несовершеннолетних при приватизации. Такое нарушение часто встречается с документами, оформлявшимися в начале-середине 90-х годов. Несовершеннолетних не включали в число собственников при приватизации, что является нарушением их прав.

Договор пожизненного содержания с иждивением (рента) – право пользования жилым помещением получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением предусмотрено пунктом 1 статьи 602 и пунктом 1 статьи 586 ГК РФ. Выселить такого гражданина можно лишь в том случае, если он сам согласится покинуть помещение. При этом необходимо заключить с ним дополнительное соглашение к договору ренты о том, что пожизненное содержание больше не является обременением данной квартиры. И такое соглашение нужно удостоверить у нотариуса и зарегистрировать в Росреестре.

Решение суда – риском является возможность апелляции решения суда в высшей судебной инстанции и как следствие вероятность отмены предыдущего решения суда в новых судебных процессах, вероятность наложения ареста или прочих ограничений на Объект недвижимости до момента окончания судебных разбирательств.

Договор дарения – риском является дарение между посторонними людьми. Сделка может быть отнесена к притворной согласно ст. 170 Гражданского кодекса РФ. Существует возможность возвращение подаренной квартиры дарителю обратно в свою собственность, если с момента дарения прошло меньше трех лет.

При приобретении объекта недвижимости следует учитывать следующие риски, связанные с правом пользования жилым помещением:

- Если установлен факт, что ранее зарегистрированный гражданин снят с регистрационного учета по причине призыва на военную службу, либо осужден за совершение преступлений и приговорен к лишению свободы. В таких случаях с регистрации снимают не по личному заявлению призывника или осужденного, а соответственно на основании сообщения военного комиссариата или вступившего в силу приговора суда. Эти правила изложены в

постановлении Правительства РФ от 17 июля 1995 года № 713, а также в пункте 128 Приказа ФМС РФ от 11.09.2012 № 288. Таким образом, снятие этих граждан с регистрационного учета не означает, что они теряют право жить в квартире после возвращения из мест лишения свободы или прохождения службы. Если окажется, что к этому моменту квартира уже продана, они могут обратиться в суд и подтвердить свое право на проживание.

- Если установлен факт, что ранее зарегистрированный гражданин признан безвестно отсутствующим и выписан из квартиры. В случае явки или обнаружения места пребывания гражданина, признанного безвестно отсутствующим, суд отменяет решение о признании его безвестно отсутствующим. На основании решения суда отменяется управление имуществом этого гражданина (ст. 44 ГК РФ). Суд прописку вновь обретенному гражданину восстановит. И необязательно, что его приютят родственники, которых он (так бывает часто) когда-то покинул добровольно и не подавал о себе вестей из-за нежелания поддерживать с ними связь. В итоге он может заявить о своем праве пользования квартирой, а если его временное исчезновение произошло до приватизации, то и о нарушении права на участие в ней. Не факт, что он сумеет вселиться в квартиру, но не стоит полностью исключать и такую вероятность.

При принятии решения Покупателю целесообразно учитывать риски связанные с наличием неузаконенных перепланировок и/или переустройств жилого помещения:

- Основным риском является приостановка и/или отказ в осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на объект, если заявитель не подтвердил законность перепланировки.

С учётом всего вышеизложенного гражданину необходимо тщательно взвесить все «за» и «против» при принятии решения о покупке Объекта недвижимости.

Я, _____ с возможными рисками при приобретении Объекта недвижимости ознакомлен(а) и осознаю возможные последствия приобретения и владении Объектом недвижимости.

_____/_____/
подпись и расшифровка подписи Покупателя

Я, _____ с возможными рисками при приобретении Объекта недвижимости ознакомлен(а) и осознаю возможные последствия приобретения и владении Объектом недвижимости.

_____/_____/
подпись и расшифровка подписи Покупателя

«____»_____ 201__г.
дата подписания

Приложение №10
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

Информация-подтверждение
о наличии/отсутствии принадлежности
физического лица к публичным должностным лицам (ПДЛ)
(в соответствии с п.14 ст.7.3 ФЗ -115 РФ)

1. Являетесь ли Вы публичным должностным лицом Российской Федерации или другого иностранного государства или публичной международной организации:

   ☐ нет

   ☐ да

   если да, то ниже укажите публичную должность и наименование организации
   _____
   _____

2. Являетесь ли Вы родственником публичного должностного лица Российской Федерации или другого иностранного государства или публичной международной организации:

   ☐ нет

   ☐ да

   если да, то ниже укажите степень родства, Ф.И.О., должность и наименование организации
   _____
   _____

3. При изменении сведений, предоставленных выше, обязуюсь в течение 3-х (трех) рабочих дней проинформировать Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» о содержании произошедших изменений.

   Вышеуказанную информацию подтверждаю

   _____/_____/
   ФИО (полностью) подпись

   «_____»_____201__г.

   Сотрудник, принявший Заявление:

   _____/_____/
   Должность, ФИО (полностью) подпись

   «_____»_____201__г.

Приложение №11
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

(рекомендуемая форма)

_____
(наименование получателя справки)
адрес: ___ _____

от _____ _____
(наименование юридического лица)
адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____

Справка

_____ сообщает, что сделка
(наименование юридического лица)
по _____ не является крупной и
(вид сделки)
не требует совершения действий, предусмотренных _____
_____,
(ссылки на нормативно-правовые акты)
а также, что указанная сделка не является сделкой с участием заинтересованных лиц.

_____ не находится в стадии банкротства.
(наименование юридического лица)

"___"_____ _____ г.

_____
(наименование должности руководителя)

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение №12
к Положению о порядке и условиях предоставления целевого жилищного займа в рамках реализации Программы

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.

Если целевой жилищный заём предоставляется для приобретения жилого помещения путем заключения договора участия в долевом строительстве, то услуга по подаче документов на электронную регистрацию в Росреестр может быть оказана юридическим лицом (застройщиком) являющимся стороной договора участия в долевом строительстве. В этом случае порядок предоставления данной услугой определяется юридическим лицом по согласованию с Обществом.

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;

– если объектом недвижимости в отношении которого проводится сделка выступает квартира, то право собственности на него должно быть оформлено после 1998г.;

– 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

В дату подписания Договора займа, согласованную в соответствии с п.6.6.3 или п.6.7.3 настоящего Положения:

Участник программы:

– предоставляет в Общество документы, предусмотренные п.6.6.5 или п.6.7.5 настоящего Положения (если указанные в данных пунктах документы не были предоставлены ранее).

– 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:

– для участников сделки организует выпуск УКЭП (при необходимости) в соответствии с п.2. настоящих Правил;

– формирует обращение в Росреестр на осуществление электронной регистрации сделки;

– осуществляет загрузку электронных образов документов: Договора займа, Правоустанавливающего договора (ранее согласованных с участниками сделки в соответствии с п.6.6.4. или 6.7.4. настоящего Положения) и иных документов по сделке, необходимых для осуществления регистрационных действий;

– направляет запросы участникам сделки на подписание с помощью УКЭП электронных образов документов. Договор займа подписывается последним.

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

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 участниками сделки 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.

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.