

ПАМЯТКА*

гражданам, которым выдано Свидетельство о праве на предоставление дополнительной меры социальной поддержки в виде предоставления **СОЦИАЛЬНОЙ ВЫПЛАТЫ** за счет средств бюджета Санкт-Петербурга на строительство или приобретение жилья (далее – Свидетельство)

При приобретении жилого помещения с использованием социальных выплат необходимо знать:

1. НА ЧТО МОЖЕТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНА СОЦИАЛЬНАЯ ВЫПЛАТА:

- * на приобретение квартиры на вторичном рынке жилья, жилого дома;
- * на приобретение комнаты в коммунальной квартире, приобретаемой в дополнение к занимаемым комнатам в данной квартире, если в результате квартира становится отдельной;
- * на долевое участие в строительстве жилого помещения, при условии выполнения работ по строительству многоквартирного дома в объеме не менее 70%, 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» (далее – Федеральный закон);
- * на оплату цены договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве жилого помещения при условии выполнения работ по строительству многоквартирного дома в объеме не менее 70%, заключенного в соответствии с Федеральным законом, в случае полной оплаты цены объекта долевого строительства, предусмотренной договором участия в долевом строительстве;
- * на оплату паевого взноса члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в целях получения в собственность жилого помещения после завершения его строительства при условии выполнения работ по строительству многоквартирного дома в размере не менее 70%;
- * на оплату разницы между стоимостью приобретаемого по договору мены жилого помещения и стоимостью передаваемого по договору мены жилого помещения в коммунальной квартире, находящегося в собственности граждан - участников Программы.

Жилое помещение должно находиться на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области

Общая площадь жилого помещения, приобретаемого участниками Программы должна быть **не менее учетного норматива** жилищной обеспеченности на каждого гражданина - участника Программы, установленного Законом Санкт-Петербурга от 07.07.2004 № 409-61 «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» (**10,0 кв.м общей площади**).

(Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас**).

Социальная выплата используется на приобретение жилого помещения, **поступающего в собственность всех** являющихся членами одной семьи граждан участников Программы.

ИСКЛЮЧЕНИЕ: В случае приобретения жилого помещения с привлечением средств ипотечного кредита, поступающего в собственность одного или нескольких членов семьи, социальная выплата используется при условии предоставления нотариально заверенного обязательства переоформить приобретенное с использованием средств социальной выплаты жилое помещение в общую долевую собственность всех членов семьи, указанных в Свидетельстве о праве на предоставление социальной выплаты, в течение шести месяцев после снятия обременения с приобретенного жилого помещения.

Порядок реализации средств социальных выплат, предоставляемых участникам действующих целевых программ Санкт-Петербурга, предусматривает возможность объединения данных денежных средств для приобретения с членами семьи в общую долевую собственность.

* Дата корректировки Памятки – **30.04.2025**. Памятка размещена на сайте www.obmencity.ru в разделе Реализация социальных выплат – Образцы документов

(Свидательства «К-»)
СОЦИАЛЬНАЯ ВЫПЛАТА,
ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ГРАЖДАНАМ - УЧАСТНИКАМ ПРОГРАММЫ,
ПРОЖИВАЮЩИМ В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ, ВКЛЮЧЕННОЙ В ПЕРЕЧЕНЬ
КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИР, ПОДЛЕЖАЩИХ РАССЕЛЕНИЮ,
СЧИТАЕТСЯ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ В СООТВЕТСТВИИ С ЦЕЛЕВЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ
ПРИ УСЛОВИИ РАССЕЛЕНИЯ ТАКОЙ КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЫ
И ЗАСЕЛЕНИЯ (при выкупе последних(-ей) комнат(-ы)) ОДНОЙ СЕМЬЕЙ

Приобретаемое на средства социальной выплаты жилое помещение должно быть:

- ❖ пригодным для постоянного проживания;
- ❖ отвечать установленным к жилым помещениям требованиям;
- ❖ не должно находиться под арестом, залогом;
- ❖ не должно быть обременено чьими-либо правами пользования, сохраняющимися после перехода права собственности;
- ❖ приобретено не у близких родственников (супруга (супруги), бабушки, дедушки, внуков, родителей (в том числе усыновителей), детей (в том числе усыновленных), полнородных и неполнородных братьев и сестер)

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА.

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА УКАЗАН НА СВИДЕТЕЛЬСТВЕ

- Получатель социальной выплаты в срок действия Свидательства должен заключить договор приобретения жилого помещения, пройти согласование параметров приобретаемого жилья и подать комплект документов на перечисление денежных средств социальной выплаты.

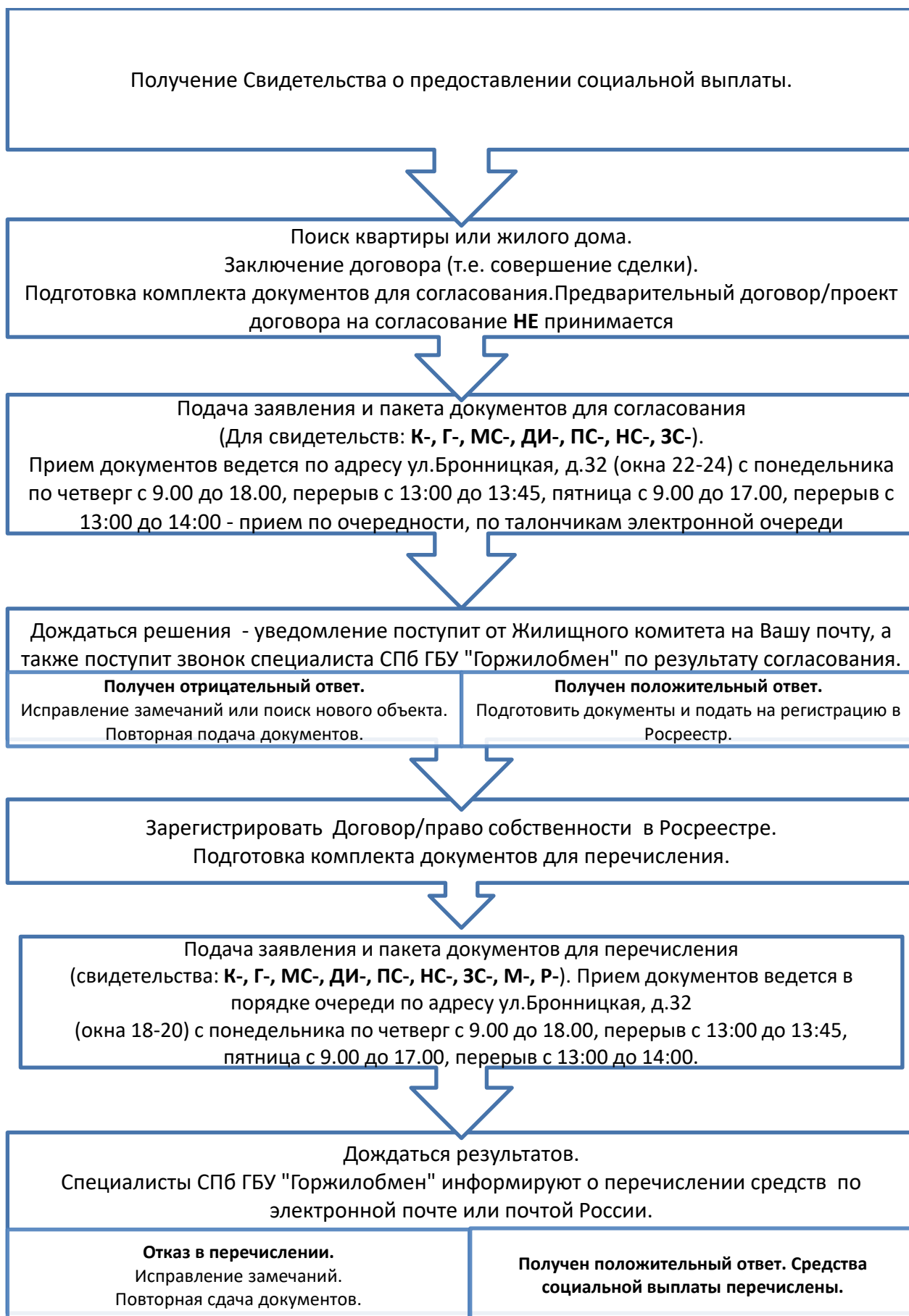
В случае если социальная выплата не была использована в срок действия Свидательства, продление срока действия Свидательства, осуществляется Жилищным комитетом (пл. Островского , д.9) по заявлению гражданина, получателя социальной выплаты, которое подается не позднее 10 рабочих дней до истечения срока действия Свидательства.

- В Жилищный комитет к заявлению о продлении представляются следующие документы:
- Копия выданного Свидательства;
- Договор (купли продажи/участия в долевом строительстве/паевого взноса/уступки права требования) - оригинал или нотариальная копия;
- Опись о том, что документы сданы на государственную регистрацию в Росреестр (для договора паевого взноса не требуется)
- !!! При подаче заявления о продлении необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность

ПРОДЛЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ДВА МЕСЯЦА
НА ОСНОВании РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО КОМИТЕТА.

ВАЖНО!!! Средства социальной выплаты необходимо успеть перечислить в срок действия свидетельства на социальную выплату. То есть все сроки: согласования с Жилищным комитетом, регистрации в Росреестре и сроки перечисления средств необходимо учитывать при планировании сделки.

**Основные этапы для реализации средств социальной выплаты
в течение срока действия Свидетельства:**



ПАМЯТКА ПО ПРИЕМУ ДОКУМЕНТОВ НА СОГЛАСОВАНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ПОЛУЧАТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНОЙ ВЫПЛАТЫ

Граждане после совершения сделки с использованием средств социальной выплаты подают в СПб ГБУ «Горжилобмен» заявление и документы для согласования Жилищным комитетом параметров приобретаемого жилого помещения.

ВАЖНО:

1. При подаче документов на согласование **должны присутствовать все получатели социальной выплаты с 14-летнего возраста (либо у представителя должна быть доверенность).**
2. Необходимо предоставить **Согласие на обработку персональных данных** от стороны продавца жилого помещения и третьих лиц**. (Согласие на обработку персональных может быть удостоверено нотариально (тогда личного присутствия лица, давшего согласие, не требуется). Если согласие предоставляется в простой письменной форме – обязательно при подаче документов личное присутствие, с удостоверяющими личность документами, либо личное присутствие подписывающего за лицо, дающее согласие на обработку персональных данных, представителя по доверенности/законного представителя - с подтверждающими полномочия документами).

** Лицо, расселяющее коммунальную квартиру (инвестор)/ продавца долей в расселяемой коммунальной квартире - для **свидетельств «К-»**/члены семьи, участвующие собственными средствами совместно в покупке, но не указанные в свидетельстве.

Бланк/форма согласия размещен на сайте www.obmencity.ru в разделе Реализация социальных выплат – Образцы документов.

Требование о предоставлении согласия на обработку персональных данных установлено Административным регламентом Жилищного комитета от 20.09.2022 № 790 (для свидетельств К-), от 13.03.2023 № 208-р (для свидетельств ПС-, НС-), от 23.06.2023 № 662-р (для свидетельств Г-), от 14.08.2023 № 909-р (для свидетельств ДИ-), от 14.08.2023 № 910-р (для свидетельств МС-).

ПРИ ПОДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ НА СОГЛАСОВАНИЕ параметров сделки необходимо также предъявить оригиналы следующих документов:

- Документ(-ы), удостоверяющий(-ие) личность и подтверждающий(-ие) родственные отношения на граждан, указанных в Свидетельстве и совместно участвующих в договоре на приобретаемый объект;
- СНИЛС на граждан, указанных в Свидетельстве;
- Доверенность (в случае обращения доверенного лица). ОБРАЗЕЦ доверенности для получателей социальной выплаты на сайте «Горжилобмен» www.obmencity.ru раздел «Реализация социальных выплат» - образцы документов. В этом случае документы, удостоверяющие личность отсутствующего(-их) получателя(-ей) Свидетельства, чьи интересы представляет доверенное лицо, должны быть заверены нотариально.

Согласование параметров приобретаемого жилого помещения проводится в 2 этапа:

1. Проведение администрацией района **АКТУАЛИЗАЦИИ** учетного дела с целью подтвердить основание у граждан состоять на жилищном учете (справка городского очередника), по запросу СПб ГБУ «Горжилобмен», направленному по факту приема документов на согласование.
2. После поступления из администрации актуализированной справки очередника документы направляются в **Жилищный комитет для принятия решения.**

Общий СРОК СОГЛАСОВАНИЯ 19 - 22 рабочих дней

До согласования сделки по приобретению жилого помещения НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- **СНИМАТЬСЯ С РЕГИСТРАЦИОННОГО УЧЕТА** по месту постоянного проживания!

- **СДАВАТЬ ДОКУМЕНТЫ НА РЕГИСТРАЦИЮ В РОСРЕЕСТР!**

В том числе (для свидетельств «К-») - договор по расселению коммунальной квартиры, все зависимые от расселения сделки

(это может повлечь снятие с городской очереди и получение отрицательного решения по согласованию параметров сделки!!!)

Уважаемые получатели социальной выплаты (по Свидетельствам «К-»), проживающие в коммунальной квартире, включенной в Перечень, обращаем Ваше внимание:

Если Ваши соседи по коммунальной квартире являются получателями социальной выплаты, то при подаче документов на согласование, необходимо учесть следующее:

1. Документы на согласование от Вас и Ваших соседей подаются в один день.
2. Если Вашу коммунальную квартиру приобретает одна семья, то необходимо предоставление договора купли-продажи долей/всей квартиры и, при необходимости, документы, подтверждающие родственные отношения Покупателей (свидетельство о заключении брака, документы о смене фамилии, свидетельство о рождении и т.д.).

Требования регламентированы Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.06.2022 № 522.

Требования к оформлению Договоров купли-продажи/участия в долевом строительстве/паевого взноса/ уступки права требования

*Предварительный договор/проект договора на согласование **НЕ** принимается!!!!*

1. В качестве **покупателя/дольщика/цессионария/пайщика** указываются все члены семьи, указанные в Свидетельстве(-ах).

Единственное исключение: в случае приобретения жилого помещения с привлечением средств ипотечного кредита, возможно приобретение жилого помещения **без включения в договор всех членов семьи**, указанных в Свидетельстве, но необходимо предоставление на согласование параметром сделки в Жилищный комитет **нотариально заверенного обязательства** о переоформлении приобретенного с использованием средств социальной выплаты жилого помещения в общую долевую собственность всех членов семьи, указанных в Свидетельстве, в течение 6 месяцев после снятия обременения с приобретенного жилого помещения (*ОБРАЗЕЦ нотариального обязательства о выделении доли на сайте «Горжилобмен» www.obmencity.ru раздел «Реализация социальных выплат» - Образцы документов*).

В случае приобретения жилого помещения с использованием **социальной выплаты, ипотечного кредита и при наличии обязательства** о выделении доли на членов семьи, включенных в Свидетельство, **желательно в договоре прописать следующее**:

Квартира (жилое помещение) приобретается с использованием денежных средств ПОКУПАТЕЛЕЙ (дольщиков/цессионариев/пайщиков), ипотечного кредита и социальной выплаты на основании Свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты за счет средств бюджета Санкт-Петербурга для приобретения или строительства жилого помещения № _____ от _____, на имя (Ф.И.О. собственников/дольщиков/цессионариев/пайщиков по договору), без включения (Ф.И.О. получателей социальной выплаты, не включенных в договор, в отношении которых дано обязательство о выделении доли после погашения ипотеки), в состав собственников (дольщиков/цессионариев/пайщиков) по договору купли-продажи (ДДУ/цессии/пая), с последующим выделением ему (им) либо ФИО доли в квартире по адресу: (адрес объекта), в течение 6 месяцев после полного погашения ипотечного кредита, что подтверждается обязательством (Ф.И.О. граждан, давших обязательство о выделении доли).

2. Необходимо указать в каких **долях** приобретается жилое помещение.

В случае использования для приобретения **только** средств социальной выплаты, то **доли получателей социальной выплаты должны быть равными**. Если один или несколько членов семьи добавляют собственные средства/ипотечный кредит, то размер его/их доли может быть увеличен пропорционально внесенным собственным средствам, при условии, что размер долей остальных членов семьи соответствует как требованиям учетного норматива (не менее 10 кв.м. общей площади), так и соответствующему размеру используемой их части социальной выплаты на каждого члена семьи, если социальная выплата оплачивает в жилом помещении более 10 кв.м. на человека.

В случае выкупа последней комнаты/комнат (долей жилого помещения) в коммунальной квартире необходима **их идентификация - указывать количество и площадь каждой комнаты.**

3. В случае подписания договора Продавцом/Застройщиком/Цедентом (далее – Продавец) по доверенности (в том числе в случае подписания со стороны Продавца/Застройщика/Цедента и иных документов по доверенности), необходимо предоставить:

- ✓ Копию доверенности (заверенную Продавцом если Продавец – юридическое лицо);
- ✓ Оригинал/нотариальную копию доверенности (если Продавец – физическое лицо)

4. Порядок расчетов указывается с учетом следующего:

Договор купли-продажи:

«Указанная квартира по договоренности сторон продается и покупается за сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, состоящую из:

- **собственных** (и/или кредитных) **средств покупателей** в размере _____ (_____) рублей 00 копеек;

- из средств **социальной выплаты** в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставленной (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты) Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга на основании Свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты на строительство или приобретение жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга № _____ от _____, которую Покупатель (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты) обязуется перечислить Продавцу (Ф.И.О./Наименование Продавца) на счет № _____, открытый в _____ (реквизиты Банка), в течение 10 рабочих дней после предоставления в СПб ГБУ «Горжилобмен» заявления и документов.

Обязательно указание следующих реквизитов продавца в порядке расчетов:

- ☐ Ф.И.О./Наименование Продавца
- ☐ Счет Продавца
- ☐ Корреспондентский счет Банка
- ☐ БИК Банка
- ☐ Наименование Банка
- ☐ ИНН Банка Продавца (в случае, если Продавец – Юридическое лицо – ИНН организации)
- ☐ КПП Банка Продавца (в случае, если Продавец – Юридическое лицо – КПП организации)

*Если Продавец – физическое лицо, при подаче документов на согласование необходимо предоставить копию договора банковского счета или выписку из лицевого счета с указанием **банковских реквизитов Продавца, заверенные Банком** (для проверки реквизитов, указанных в договоре на приобретение жилого помещения).*

Сумму социальной выплаты можно делить как между счетами нескольких Продавцов, так и переводить на разные счета одному Продавцу – в соответствие с тем, как это будет прописано в разделе о порядке расчетов в договоре купли-продажи.

Договор участия в долевом строительстве:

Перечисление на счет Застройщика (редкий случай):

- из средств **социальной выплаты** в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставленной (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты) Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга на основании Свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты на строительство или приобретение жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга № _____ от _____, которую Дольщик/ участник долевого строительства (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты) обязуется перечислить Застройщику (Наименование застройщика) на счет № _____, открытый в _____ (реквизиты Банка), в течение 10 рабочих дней после предоставления в СПб ГБУ «Горжилобмен» заявления и документов.

Перечисление на счет СЧЕТ ЭСКПРОУ:

- из средств **социальной выплаты** в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставленной (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты) Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга на основании Свидетельства о праве на предоставление

социальной выплаты на строительство или приобретение жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга № _____ от _____, которую Дольщик/ участник долевого строительства (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты) обязуется перечислить **на счет ЭСКРОУ** № _____, открытый в _____ (реквизиты Банка) **на имя** _____ (Ф.И.О., на кого открыт счет ЭСКРОУ), в течение 10 рабочих дней после предоставления в СПб ГБУ «Горжилобмен» заявления и документов.

ВАЖНО!!! Счет ЭСКРОУ должен быть открыт на имя одного из получателей социальной выплаты по Свидетельству. К комплекту документов дополнительно должен быть предоставлен ДОГОВОР СЧЕТА ЭСКРОУ (содержащий информацию: № и дата договора участия в долевом строительстве, сумма долевого взноса, полные банковские реквизиты счета ЭСКРОУ). Если счет эскроу открыт в ПАО Сбербанк, то необходимо дополнительно предоставить индивидуальные условия по счету эскроу с Приложением 1 и уведомление депоненту об открытии счета эскроу.

!!!Если социальная выплата используется не в полном объеме или используется на приобретение сразу нескольких жилых помещений, то в порядке расчетов необходимо указать (пример ниже – для договора купли-продажи):

из части средств **социальной выплаты** в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставленной (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты, кто используют часть социальной выплаты) Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга на основании Свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты на строительство или приобретение жилья за счет средств бюджета Санкт-Петербурга № _____ от _____ на **общую** сумму _____ (_____) рублей 00 копеек (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты), которую Покупатель обязуется перечислить Продавцу (Ф.И.О./Наименование Продавца) на счет № _____, открытый в _____ (реквизиты Банка), в течение 10 рабочих дней после предоставления в СПб ГБУ «Горжилобмен» заявления и документов.

5. Указывается порядок оплаты суммы, превышающей размер социальной выплаты (собственных, кредитных средств, материнского капитала).

6. Все расчеты производятся **в рублях.**

7. В тексте договора указать, что **«до момента полной оплаты приобретаемая квартира не находится в залоге у Продавца»**, но если сторонами будет принято решение о том, что квартира будет находиться в залоге у Продавца, это также должно быть указано.

8. **Необходимо указать в договоре:** Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора **объект никому другому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, ограничений (обременений) нет. Лиц, сохраняющих право пользования объектом не имеется.**

9. Если в жилом помещении есть зарегистрированные лица, то в договоре купли-продажи необходимо указывать информацию **о снятии в определенный срок с регистрационного учета** Продавцов и/или иных лиц, зарегистрированных в продаваемой квартире/комнате.

10. Если покупателями/дольщиками/пайщиками по договору **являются несовершеннолетние дети, необходимо указать за счет каких средств приобретаются доли детей.**

Пример: *Доли несовершеннолетних детей приобретаются за счет личных средств законных представителей (родителей), средств социальной выплаты, кредитных средств и средств материнского (семейного) капитала (в случае, если кроме средств социальной выплаты используются личные средства, кредитные средства и средства материнского (семейного) капитала).*

11. В случае включения в общую сумму по договору **материнского капитала** необходимо **предоставить копию Сертификата на материнский (семейный) капитал и свежую справку/выписку** от Социального Фонда России (Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации - СФР) **о размере доступных для использования средств материнского капитала (допустимо предоставить выписку, заказанную через Госуслуги).**

ВАЖНО: жилое помещение по площади должно учитывать и обязательные доли членов семьи, которые должны быть выделены по материнскому (семейному) капиталу. То есть и в пользовании семьи по результату приобретения квартиры должно быть не менее 10 кв.м на человека. Это важно учитывать в ситуации, когда не все члены семьи являются получателями социальной выплаты.

Также предварительно рекомендуем проконсультироваться в СФР о правилах использования материнского (семейного) капитала и о возможности его использования по Вашей сделке, о сроках его перечисления, а также необходимых для этого документах.

12. В случае приобретения индивидуального жилого дома дополнительно необходимо предоставить:

- выписки из ЕГРН на жилой дом и на земельный участок
- технический паспорт на дом (с указанием информации о степени износа и обеспечении дома инженерными системами (электроосвещением, отоплением, вентиляцией, газоснабжением, водоснабжением, водоотведением). Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м. Срок давности технического паспорта не должен превышать 5 лет.
- в случае если из представленных документов не усматривается подтверждение пригодности жилого дома для постоянного проживания (степень износа высокая – более 49%) дополнительно может быть предоставлено заключение межведомственной комиссии о пригодности дома для постоянного проживания.

Средства социальной выплаты могут быть использованы только на приобретение жилого дома (земельный участок приобретать за средства социальной выплаты нельзя), соответствующее разделение стоимости жилого дома и земельного участка, а также соответствующих источников их оплаты необходимо отразить в договоре приобретения (в том числе и в части указания на источники оплаты долей несовершеннолетних).

После согласования Жилищным комитетом параметров приобретаемого жилого помещения, граждане-получатели социальной выплаты **подают пакет документов на регистрацию в Росреестр. После осуществления государственной регистрации – необходимо обратиться в СПб ГБУ «Горжилобмен» с документами для перечисления средств социальной выплаты (см. соответствующую памятку, размещенную далее на стр. 12-14).**

ВАЖНО!!! Договор, прошедший этап согласования, ИЗМЕНЯТЬ НЕЛЬЗЯ!!! МЕНЯТЬ ДАТУ заключения договора НЕЛЬЗЯ!!! (Это повлечет повторное согласование измененного договора, в общем порядке и со стандартными сроками рассмотрения).

Дополнительные требования к договорам участия в долевом строительстве/паевого взноса/уступки права требования.

1. В характеристиках квартиры указывается жилая, общая (без учета лоджий, балконов, террас) площадь и условный номер квартиры.

2. В договоре участия в долевом строительстве должно быть прописано условие возврата средств социальной выплаты в бюджет Санкт-Петербурга в случае расторжения договора:

В случае оплаты договора участия в долевом строительстве с использованием счета ЭСКРОУ условие возврата средств социальной выплаты указывается следующим образом:

«В случае расторжения настоящего договора, независимо от причин, Дольщик/ участник долевого строительства обязан осуществить возврат денежных средств, предоставленных согласно Свидетельству о предоставлении социальной выплаты № _____ от _____, в сумме _____ в бюджет Санкт-Петербурга в установленном законом порядке в полном объеме».

В случае, если средства оплачиваются напрямую на счет Застройщика (редкий случай):

«В случае расторжения настоящего договора, независимо от причин, Застройщик обязан осуществить возврат денежных средств, предоставленных согласно Свидетельству о предоставлении социальной выплаты № _____ от _____, в сумме _____ в бюджет Санкт-Петербурга в установленном законом порядке в полном объеме».

В тексте договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве указывается, что:

«В случае расторжения договора уступки прав требования и/или договора участия в долевом строительстве средства социальной выплаты, предоставленные согласно Свидетельству о предоставлении социальной выплаты № _____ от _____, в сумме _____, возвращаются в бюджет Санкт-Петербурга Цессионарием.

3. Переуступка прав по договору участия в долевом строительстве/ пая не допускается (получатель социальной выплаты не имеет права переуступить квартиру по договору ДДУ/пая до момента оформления права собственности).

4. В случае если от имени Застройщика при заключении договора долевого участия в строительстве/паевого взноса/уступки прав требований действует **Агент/Управляющий**, то необходимо предоставить копию агентского договора/договора управления и копию доверенности на представителя.

5. В случае оплаты договора участия в долевом строительстве с использованием счета ЭСКРОУ:

- **в порядке расчетов необходимо указать полные банковские реквизиты счета эскроу** (номер счета, БИК банка, наименование банка, Ф.И.О. владельца счета эскроу, ИНН банка).
- к комплекту документов дополнительно должен быть предоставлен **ДОГОВОР СЧЕТА ЭСКРОУ** (содержащий информацию: № и дата договора участия в долевом строительстве, сумма долевого взноса, полные банковские реквизиты счета ЭСКРОУ).
- **Социальная выплата может быть перечислена на счет ЭСКРОУ, открытый на имя одного из получателей социальной выплаты по Свидетельству.** Если для приобретения используются несколько Свидетельств, то открываются счета эскроу по количеству объединяемых Свидетельств на имя одного из получателей **из каждого** Свидетельства.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ ПАРАМЕТРОВ ПРИБРЕТАЕМЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

1	Нотариально заверенное письменное обязательство лица (лиц), на которое оформлено Свидетельство, использовать средства социальной выплаты в соответствии с ее целевым назначением в установленный срок. <i>(Обязательство оформляется от всех получателей, включая несовершеннолетних детей).</i>
2	<u>Договор купли-продажи в простой письменной форме:</u> Оригинал заключенного в простой письменной форме Договора купли-продажи (обязательно прошитый и подписанный сторонами по договору) – <u>2 экземпляра</u> , после согласования документы НЕ возвращаются. <u>Договор купли-продажи – нотариальная форма:</u> <u>2 копии</u> нотариально удостоверенного Договора купли-продажи с предъявлением оригинала. <i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется договор (договора), являющийся (являющихся) основанием для перехода права собственности на коммунальную квартиру, расселяемую в соответствии с Программой, одному или нескольким собственникам, в результате чего квартира становится отдельной и заселяется одной семьей.</i>
3	<u>2 копии</u> Кредитного договора (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).
4	Если есть ипотечный кредит и доли выделены не всем получателям социальной выплаты, предоставляется нотариально заверенное письменное обязательство лица (лиц), на которое оформлено право собственности, о переоформлении приобретенного с использованием средств социальной выплаты жилого помещения в общую долевую собственность всех членов семьи, указанных в Свидетельстве, в течение 6 месяцев после снятия обременения с приобретенного жилого помещения.
5	Характеристика приобретаемого жилого помещения (Ф.7*) на приобретаемый объект (дата выдачи – не более 1 месяца). На жилой дом вместо ф.7 должен быть предоставлен технический паспорт. В случае выкупа комнаты/комнат в коммунальной квартире Ф.7 предоставляется по всей квартире. * Форма 7 должна содержать стандартную информацию о наличии благоустройств: электроосвещения, отопления, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, ванной, санузла. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м. При наличии кухни - должна быть указана степень её освещенности, либо наличие окна/балкона.
6	Справка о регистрации по форме 9 (Ф.9) на Продавца (дата выдачи - не более 1 месяца). В случае выкупа комнаты/комнат в коммунальной квартире Ф.9 предоставляется по всей квартире.

7	Выписка ЕГРН на приобретаемый объект. В случае выкупа комнаты/комнат в коммунальной квартире дополнительно предоставляется ЕГРН на всю коммунальную квартиру
8	Банковские реквизиты продавца (заверенные банком), если продавец – физическое лицо

ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1	Нотариально заверенное письменное обязательство лица (лиц), на которое оформлено Свидетельство, использовать средства социальной выплаты в соответствии с ее целевым назначением в установленный срок. <i>(Обязательство оформляется от всех получателей, включая несовершеннолетних детей).</i>
2	<u>2 копии</u> договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенного в соответствии с 214-ФЗ, заверенные Застройщиком (обязательно подписанного сторонами) <i>с предъявлением оригинала.</i> <i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется договор (договора), являющийся (являющихся) основанием для перехода права собственности на коммунальную квартиру, расселяемую в соответствии с Программой, одному или нескольким собственникам, в результате чего квартира становится отдельной и заселяется одной семьей.</i>
3	<u>2 копии</u> разрешения на строительство, заверенные Застройщиком (если срок действия Разрешения закончился, он <u>должен быть продлён</u>). Или <u>2 копии</u> разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, заверенные Застройщиком.
4	<u>Справка</u> от Застройщика (инвестора), подтверждающая объем выполненных работ по строительству многоквартирного дома в размере не менее 70 % (в случае подписания Справки не генеральным директором – заверенная доверенность на подписывающего представителя).
5	<u>2 копии Кредитного договора</u> (если используются кредитные средства), заверенные банком <i>(с предъявлением оригинала).</i>
6	Если есть ипотечный кредит и доли выделены не всем получателям социальной выплаты, предоставляется нотариально заверенное письменное обязательство лица (лиц), на которое будет оформлено право собственности по договору долевого участия/цессии, о переоформлении приобретенного с использованием средств социальной выплаты жилого помещения в общую долевую собственность всех членов семьи, указанных в Свидетельстве, в течение 6 месяцев после снятия обременения с приобретенного жилого помещения
7	ДОГОВОР СЧЕТА ЭСКРОУ (содержащий информацию: № и дата договора участия в долевом строительстве, сумма долевого взноса, полные банковские реквизиты счета ЭСКРОУ) – в случае, если оплата по договору осуществляется с использованием счета эскроу.

ПО ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (ЦЕССИИ)

1	Нотариально заверенное письменное обязательство лица (лиц), на которое оформлено Свидетельство, использовать средства социальной выплаты в соответствии с ее целевым назначением в установленный срок. <i>(Обязательство оформляется от всех получателей, включая несовершеннолетних детей).</i>
2	<u>Договор уступки/цессии в простой письменной форме:</u> <u>Оригинал</u> заключенного в простой письменной форме Договора уступки/цессии (обязательно прошитый и подписанный сторонами по договору) – <u>2 экземпляра</u> . <u>Договор уступки/цессии – нотариальная форма:</u> <u>2 копии</u> нотариально удостоверенного Договора уступки/цессии с предъявлением оригинала. <i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется договор (договора), являющийся (являющихся) основанием для перехода права собственности на коммунальную квартиру, расселяемую в соответствии с Программой, одному или нескольким собственникам, в результате чего квартира становится отдельной и заселяется одной семьей.</i>
3	<u>2 копии</u> договора участия в долевом строительстве предыдущего дольщика, заключенного в соответствии с 214-ФЗ и зарегистрированного в установленном законом порядке, заверенные Застройщиком.
4	<u>Справка</u> от Застройщика, подтверждающая объем выполненных работ по строительству многоквартирного дома в размере не менее 70 % (в случае подписания Справки не генеральным директором – доверенность на представителя).
5	<u>2 копии</u> разрешения на строительство, заверенные Застройщиком (если срок действия Разрешения закончился, он <u>должен быть продлён</u>). Или <u>2 копии</u> разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, заверенные Застройщиком.

6	<u>Согласие</u> Застройщика на переуступку права требования (если предусмотрено договором).
7	<u>2 копии Кредитного договора</u> (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).
8	Банковские реквизиты Цедента (Заверенные банком, если Цедент – физическое лицо).

ПО ДОГОВОРУ ПАЕВОГО ВЗНОСА

1	Нотариально заверенное письменное обязательство лица (лиц), на которое оформлено Свидетельство, использовать средства социальной выплаты в соответствии с ее целевым назначением в установленный срок. <i>(Обязательство оформляется от всех получателей, включая несовершеннолетних детей).</i>
2	<u>2 копии</u> договора паявого вноса, заверенные жилищно-строительным кооперативом (обязательно подписанного сторонами) с предъявлением оригинала. <i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется договор (договора), являющийся (являющихся) основанием для перехода права собственности на коммунальную квартиру, расселяемую в соответствии с Программой, одному или нескольким собственникам, в результате чего квартира становится отдельной и заселяется одной семьей.</i>
3	Справка от Застройщика (инвестора), подтверждающая объем выполненных работ по строительству многоквартирного дома в размере не менее 70 % (в случае подписания Справки не генеральным директором – доверенность на представителя).
4	<u>2 копии</u> разрешения на строительство, заверенные Застройщиком (если срок действия Разрешения закончился, он <u>должен быть продлён</u>). Или <u>2 копии</u> разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, заверенные Застройщиком.
5	<u>Уведомление</u> ЖСК о принятии граждан в члены кооператива (выписка из реестра пайщиков и т.д.).
6	<u>2 копии Кредитного договора</u> (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).
7	Если есть ипотечный кредит и доли выделены не всем получателям социальной выплаты, предоставляется нотариально заверенное письменное обязательство лица (лиц), на которое будет оформлено право собственности по договору паявого вноса, о переоформлении приобретенного с использованием средств социальной выплаты жилого помещения в общую долевую собственность всех членов семьи, указанных в Свидетельстве, в течение 6 месяцев после снятия обременения с приобретенного жилого помещения
8	2 копии инвестиционного договора между Застройщиком и ЖСК, заверенные Застройщиком

Предварительный Договор/проект договора на согласование

НЕ ПРИНИМАЕТСЯ!

Документы на согласование параметров сделки принимаются исключительно на бумажных носителях, в виде оригиналов или надлежаще заверенных копий (если по списку документов допустимо предоставление копии документа).

На данный момент прием документов на согласование параметров сделки в электронном виде НЕ предусмотрен.

ПАМЯТКА ПО ПЕРЕЧИСЛЕНИЮ СОЦИАЛЬНОЙ ВЫПЛАТЫ

Важно! О перечислении средств по программе сотрудники отдела информируют получателей социальных выплат по электронной почте или почтой России!

Обращаем ваше внимание, на прием необходимо предъявить оригиналы следующих документов (*в зависимости от вида Вашего договора*):

№ п/п	Оригинал документа
1.	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ жилого помещения или мены жилого помещения. В случае заключения договора купли-продажи или мены в нотариальной форме на каждого покупателя жилого помещения <u>предоставляются все нотариальные бланки договора</u> купли-продажи или мены. Выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на <u>всех покупателей по договору</u> купли-продажи/мены, <u>заверенная уполномоченным органом</u>.
2.	Зарегистрированный в Росреестре ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее – ДДУ). Выписка ЕГРН, подтверждающая регистрацию договора участия в долевом строительстве. Важно: срок действия разрешения на строительство должен действовать на момент подачи документов на перечисление. Если срок действия разрешения на строительство истек, дополнительно необходимо предоставить разрешение на строительство с продленным сроком или разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.
3.	Зарегистрированный в Росреестре ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ по договору участия в долевом в строительстве многоквартирного дома. Выписка ЕГРН, подтверждающая регистрацию договора уступки. <i>Если оплата по договору участия в долевом строительстве осуществлялась на эскроу счет, то дополнительно необходимо предоставить: документ, подтверждающий переоформление счета эскроу на нового дольщика, выписку с эскроу счета.</i>
4.	ДОГОВОР ПАЕВОГО ВЗНОСА.

Дополнительно предъявляются:

1.	Кредитный договор (при наличии кредитных средств).
2.	Оригинал Свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты.
3.	Документ, содержащий сведения о банковских реквизитах Продавца жилого помещения, заверенные Банком (<u>только в случае, если продавец – физическое лицо и реквизиты не были предоставлены на согласование</u>).
4.	ДОГОВОР СЧЕТА ЭСКРОУ (в случае, если оплата по ДДУ осуществляется с использованием счета Эскроу)
5.	В случае использования социальной выплаты на погашение ипотечного кредита по программам: «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» или «Молодежи - доступное жилье», необходимо представить актуальную справку кредитора (справка о размере ссудной задолженности) об оставшейся части основного долга и сумме задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом. Срок действия справки – 1 месяц. Если размер задолженности по ипотечному кредиту меньше размера социальной выплаты, то срок действия справки составляет 1-2 дня. Образец справки о размере ссудной задолженности представлен на сайте www.obmencity.ru в разделе «Реализация социальных выплат» - «Образцы документов». Документ, содержащий сведения о банковских реквизитах Кредитора (если справка о ссудной задолженности не содержит реквизиты для перечисления).

Обращаем внимание!!! Если договор подается на регистрацию через МФЦ, то на договоре должен быть проставлен штамп МФЦ «Создан электронный образ документа» (согласно ч.13 ст.18 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015).

ВАЖНО!!! В случае электронной регистрации договора банком / застройщиком, необходимо предоставить документы (договор, выписку ЕГРН), заверенные уполномоченным органом (нотариусом*/ МФЦ).

<i>Договор</i>	<i>Документ, который необходимо предоставить в случае электронной регистрации договора</i>
Договор купли-продажи (простая письменная форма)	✓ копия договора, которая хранится в реестровом деле Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (заказывается в МФЦ); ✓ выписки ЕГРН на всех покупателей по договору, заверенные МФЦ / нотариусом*
Договор купли-продажи (нотариальная форма)	✓ договор купли-продажи; ✓ выписки ЕГРН на всех покупателей по договору, заверенные нотариусом
Договор участия в долевом строительстве	✓ копия договора участия в долевом строительстве, которая хранится в реестровом деле Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (заказывается в МФЦ); ✓ выписка ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенная МФЦ / нотариусом*. Рекомендуем заверить тождественность электронной регистрации выписки ЕГРН у нотариуса.
Договор уступки прав требования (простая письменная форма)	✓ копия договора уступки, которая хранится в реестровом деле Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (заказывается в МФЦ); ✓ выписка ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенная МФЦ / нотариусом*. Рекомендуем заверить тождественность электронной регистрации выписки ЕГРН у нотариуса.
Договор уступки прав требования (нотариальная форма)	✓ договор уступки; ✓ выписка ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенная нотариусом

* Нотариус может удостоверить равнозначность электронного документа и перенесенных на бумажный носитель сведений из этого документа (согласно ст.103.9 Основ Законодательства РФ о нотариате).

Подать документы на оплату может один из членов семьи-получателей социальной выплаты, указанный в Свидетельстве!

Если на одно Свидетельство приобретается два объекта и получатели социальной выплаты при этом делятся на разные объекты, то на перечисление **подать документы на оплату может один получатель социальной выплаты от каждого объекта в один день!**

ПРИСУТСТВИЕ ВСЕХ получателей социальной выплаты на подачу документов для оплаты **НЕОБХОДИМО** только в том случае, если приобретение жилого помещения осуществляется с привлечением средств ипотечного кредита и нотариально заверенного обязательства о выделении доли после погашения ипотеки членам семьи, не включенным в договор. Должны быть все члены семьи, указанные в Свидетельстве с 14-летнего возраста (за исключением случаев обращения представителя по доверенности). При себе необходимо иметь паспорт.

Уважаемые получатели социальных выплат, проживающие в коммунальной квартире, ВКЛЮЧЕННОЙ В ПЕРЕЧЕНЬ (Свидетельства на социальную выплату «К-»)! Обращаем Ваше внимание:

На перечисление социальной выплаты заявление и документы можно предоставить только в случае, если в Росреестре зарегистрированы: все договора соседей (которым предоставлено свидетельство о праве на предоставление социальной выплаты) и договор на расселяемую коммунальную квартиру.

Требования регламентированы Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.06.2022 № 522.

Гражданину может быть отказано в приеме документов на перечисление средств социальной выплаты в случае:

- если сделка не прошла этап согласования. *(На прием по перечислению социальной выплаты нужно обращаться только после согласования сделки и её регистрации в Росреестре);*
- если предоставлен не весь пакет документов;
- если договор на приобретаемый объект не соответствует договору, предоставленному ранее на согласование параметров жилого помещения;
- истечения срока действия Свидетельства в случае отсутствия решения Жилищного комитета о его продлении.

Перечисление средств осуществляется СПб ГБУ «Горжилобмен» в течение 10 рабочих дней со дня подачи в Учреждение получателями(-ем) социальной выплаты заявления на перечисление и документов.