

## 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 – **25.10.2024**. Памятка размещена на сайте [www.obmencity.ru](http://www.obmencity.ru) в разделе Реализация социальных выплат – Образцы документов

**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 ЕЕ ОДНОЙ СЕМЬЕЙ (Свидетельства «К-»)**

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 Свидетельства должен заключить договор на покупку жилого помещения, пройти согласование параметров приобретаемого жилья и подать комплект документов на перечисление денежных средств.

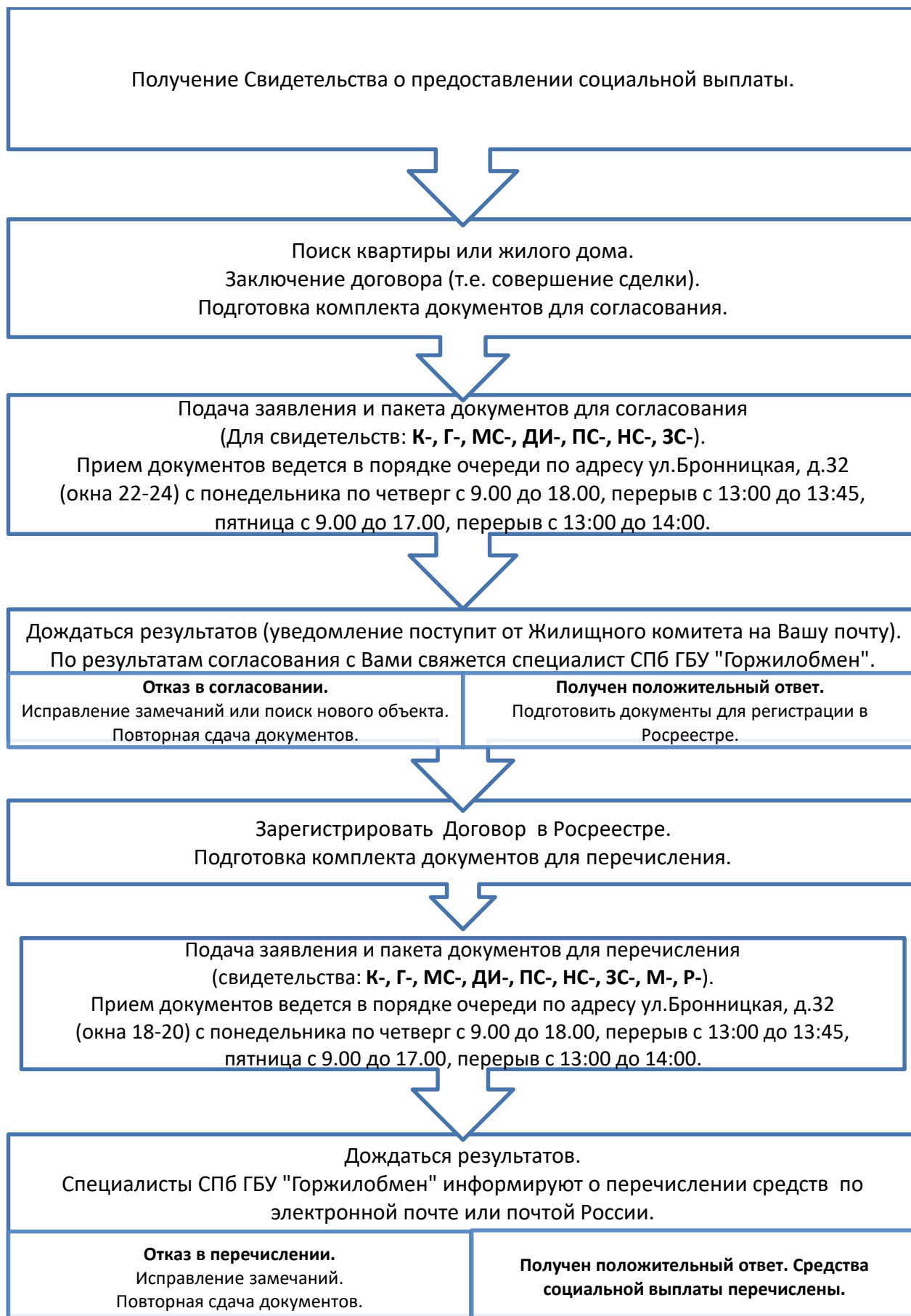
В случае если социальная выплата не была использована в срок действия Свидетельства, продление срока действия Свидетельства, осуществляется Жилищным комитетом (пл. Островского , д.9) по заявлению гражданина, получателя социальной выплаты, которое подается не позднее 10 рабочих дней до истечения срока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

- В Жилищный комитет к заявлению о продлении представляются следующие документы:
- Копия выданного Свидетельства;
- Договор (купли продажи/участия в долевом строительстве/паевого взноса/уступки права требования) - оригинал или нотариальная копия;
- Описание 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 перечислить в срок действия свидетельства на социальную выплату.***

**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.**
2. **Только для свидетельств ПС-, НС-, Г-, МС-, ДИ-.** Необходимо предоставить Согласие на обработку персональных данных от продавца жилого помещения (при подаче документов на согласование требуется присутствие продавца, если согласие предоставляется в простой письменной форме).

**Только для свидетельств К-.** Необходимо предоставить Согласие на обработку персональных данных от Продавца и третьих лиц\*\*. (при подаче документов на согласование требуется присутствие продавца/третьего лица, если согласие предоставляется в простой письменной форме).

\*\* Лицо, расселяющее коммунальную квартиру (инвестор)/ продавцы долей в коммунальной квартире.

Бланк согласия размещен на сайте [www.obmencity.ru](http://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 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 на сайте «Горжилобмен» [www.obmencity.ru](http://www.obmencity.ru) раздел «Реализация социальных выплат» - образцы документов.

### **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. Для этого СПб ГБУ «Горжилобмен» запрашивает в администрации района актуализированную справку очередника.
2. После поступления из администрации актуализированной справки очередника документы направляются в **Жилищный комитет на СОГЛАСОВАНИЕ.**

**Общий СРОК СОГЛАСОВАНИЯ 19 - 22 рабочих дня**

До согласования сделки по приобретению жилого помещения **НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

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

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

*(это может повлечь снятие с городской очереди!!!)*

**Предварительный Договор на согласование  
НЕ ПРИНИМАЕТСЯ!**

**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 копии договора купли-продажи долей всей квартиры и при необходимости копии документов, подтверждающих родственные отношения Покупателей (свидетельство о заключении брака, свидетельство о рождении и т.д.).

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

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

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

В случае приобретения жилого помещения с привлечением средств ипотечного кредита, **без включения в договор всех членов семьи**, указанных в Свидетельстве, необходимо предоставление 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.obtmcency.ru](http://www.obtmcency.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 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 выкупа** (доли жилого помещения) комнаты/комнат необходимо **указывать их количество и площадь каждой комнаты.**

3. В случае подписания договора Продавцом/Застройщиком/Цедентом (далее – Продавец) 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 жилое помещение).*

*Сумму социальной выплаты можно делить на нескольких продавцов, на разные счета одному продавцу.*

##### **Договор участия в долевом строительстве:**

###### **Перечисление на счет Застройщика:**

- 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 ЭСКРОУ:**

- 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 предоставить индивидуальные условия по счету эскроу с Приложением 1 и уведомление депоненту об открытии счета эскроу.

**!!!Если социальная выплата используется не в полном объёме или используется на несколько объектов, то в порядке расчетов необходимо указать (указан пример – для договора купли-продажи):**

из части 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 \_\_\_\_\_ на общую сумму \_\_\_\_\_ (сумма прописью), которую Покупатель (Ф.И.О. всех получателей социальной выплаты, кто используют часть 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.

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

6. Все расчеты производятся в рублях.

7. В тексте договора рекомендуем указать, что **«до момента полной оплаты приобретаемая квартира не находится в залоге у «Продавца».**

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. Рекомендуется в договоре купли-продажи прописывать **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 капитал и справку из Фонда пенсионного и социального страхования РФ об индексации.**

**ВАЖНО:** предварительно рекомендуем проконсультироваться в Фонде пенсионного и социального страхования Российской Федерации о возможности использования материнского капитала по сделке приобретения жилого помещения.

**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 используются только на приобретение жилого дома (земельный участок приобретать за средства социальной выплаты нельзя).

После согласования Жилищным комитетом параметров приобретаемого жилого помещения, граждане-получатели социальной выплаты **подают пакет документов на регистрацию в Росреестр.**

**ВАЖНО!!! Договор, прошедший этап согласования ИЗМЕНЯТЬ НЕЛЬЗЯ!!! МЕНЯТЬ ДАТУ заключения договора НЕЛЬЗЯ!!! (Это повлечет повторное согласование измененного договора).**

### **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 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 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 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**, то необходимо предоставить **копию агентского договора 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.



**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	<b><u>Договор купли-продажи в простой письменной форме:</u></b> <u>Оригинал</u> заключенного в простой письменной форме Договора купли-продажи (обязательно прошитый и подписанный сторонами по договору) – <u>2 экземпляра</u> . <b><u>Договор купли-продажи – нотариальная форма:</u></b> <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> <b>Кредитного договора</b> (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).
4	Характеристика приобретаемого жилого помещения (Ф.7*) на приобретаемый объект (дата выдачи – не более 1 месяца). На жилой дом вместо ф.7 может быть предоставлен технический паспорт. В случае выкупа комнаты/комнат в коммунальной квартире дополнительно предоставляется Ф.7 на занимаемое жилое помещение. <b>* Форма 7 должна содержать информацию о наличии благоустройств: электроосвещения, отопления, газоснабжения, водоснабжения, водоотведение, 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.</b>
5	Справка о регистрации (Ф-9) на Продавца (дата выдачи - не более 1 месяца). В случае выкупа комнаты/комнат в коммунальной квартире дополнительно предоставляется Ф.9 на занимаемое жилое помещение.
6	Выписка ЕГРН на приобретаемый объект. В случае выкупа комнаты/комнат в коммунальной квартире дополнительно предоставляется ЕГРН на всю коммунальную квартиру
7	Банковские реквизиты продавца (заверенные банком)

**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) 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> 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 – доверенность на представителя).
5	<u>2 копии</u> <b>Кредитного договора</b> (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).
6	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**

<b>1</b>	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>
<b>2</b>	<b><u>Договор уступки/цессии в простой письменной форме:</u></b> Оригинал заключенного в простой письменной форме Договора уступки/цессии (обязательно прошитый и подписанный сторонами по договору) – <u>2 экземпляра</u> .  <b><u>Договор уступки/цессии – нотариальная форма:</u></b> <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>
<b>3</b>	<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.
<b>4</b>	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).
<b>5</b>	<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.
<b>6</b>	<u>Согласие</u> Застройщика (инвестора), на переуступку права требования.
<b>7</b>	<u>2 копии</u> <b>Кредитного договора</b> (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).
<b>8</b>	Банковские реквизиты Цедента (Заверенные банком. Если Цедент – физическое лицо).

**ПО ДОГОВОРУ ПАЕВОГО ВЗНОСА**

<b>1</b>	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>
<b>2</b>	<u>2 копии</u> договора паявого взноса, 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>
<b>3</b>	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).
<b>4</b>	<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.
<b>5</b>	<u>Уведомление</u> ЖСК о принятии граждан в члены кооператива (выписка из реестра пайщиков и т.д.).
<b>6</b>	<u>2 копии</u> <b>Кредитного договора</b> (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).
<b>7</b>	<u>2 копии</u> инвестиционного договора между Застройщиком и ЖСК, заверенные Застройщиком

# 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.	<p>ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ жилого помещения или мены жилого помещения.</p> <p>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.</p> <p><b>Выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)</b> об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на <u>всех покупателей по договору</u> купли-продажи/мены, <u>заверенная уполномоченным органом</u>.</p>
2.	<p>Зарегистрированный в Росреестре <b>ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ</b> (далее – ДДУ).</p> <p><b>Выписка ЕГРН</b>, подтверждающая регистрацию договора участия в долевом строительстве.</p> <p><b><i>Важно:</i></b> 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.</p>
3.	<p>Зарегистрированный в Росреестре <b>ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ</b> по договору участия в долевом в строительстве многоквартирного дома.</p> <p><b>Выписка ЕГРН</b>, подтверждающая регистрацию договора уступки.</p> <p><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></p>
4.	<b>ДОГОВОР ПАЕВОГО ВЗНОСА.</b>

## 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.	<p><b><u>В случае использования социальной выплаты на погашение ипотечного кредита по программам:</u></b> «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» или «Молодежи - доступное жилье», необходимо представить <b><u>актуальную справку кредитора</u></b> (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.</p> <p><b>Если размер задолженности по ипотечному кредиту меньше размера социальной выплаты, то срок действия справки составляет 1-2 дня.</b></p> <p>Образец справки о размере ссудной задолженности представлен на сайте <a href="http://www.obmencity.ru">www.obmencity.ru</a> в разделе «Реализация социальных выплат» - «Образцы документов».</p> <p><b>Документ, содержащий сведения о банковских реквизитах Кредитора</b> (если справка о ссудной задолженности не содержит реквизиты для перечисления).</p>

**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 ( <i>простая письменная форма</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ копия договора, которая хранится в реестровом деле Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (заказывается в МФЦ);</li> <li>✓ выписки ЕГРН на всех покупателей по договору, заверенные МФЦ / нотариусом*</li> </ul>
Договор купли-продажи (нотариальная форма)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ договор купли-продажи;</li> <li>✓ выписки ЕГРН на всех покупателей по договору, заверенные нотариусом</li> </ul>
Договор участия в долевом строительстве	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ копия договора участия в долевом строительстве, которая хранится в реестровом деле Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (заказывается в МФЦ);</li> <li>✓ выписка ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенная МФЦ / нотариусом*.</li> </ul> <p><i>Рекомендуем заверить тождественность электронной регистрации выписки ЕГРН у нотариуса.</i></p>
Договор уступки прав требования ( <i>простая письменная форма</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ копия договора уступки, которая хранится в реестровом деле Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (заказывается в МФЦ);</li> <li>✓ выписка ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенная МФЦ / нотариусом*.</li> </ul> <p><i>Рекомендуем заверить тождественность электронной регистрации выписки ЕГРН у нотариуса.</i></p>
Договор уступки прав требования (нотариальная форма)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ договор уступки;</li> <li>✓ выписка ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенная нотариусом</li> </ul>

\* 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 приобретает 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.**