

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 – 23.08.2023. Памятка размещена на сайте 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), дедушки, бабушки, 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

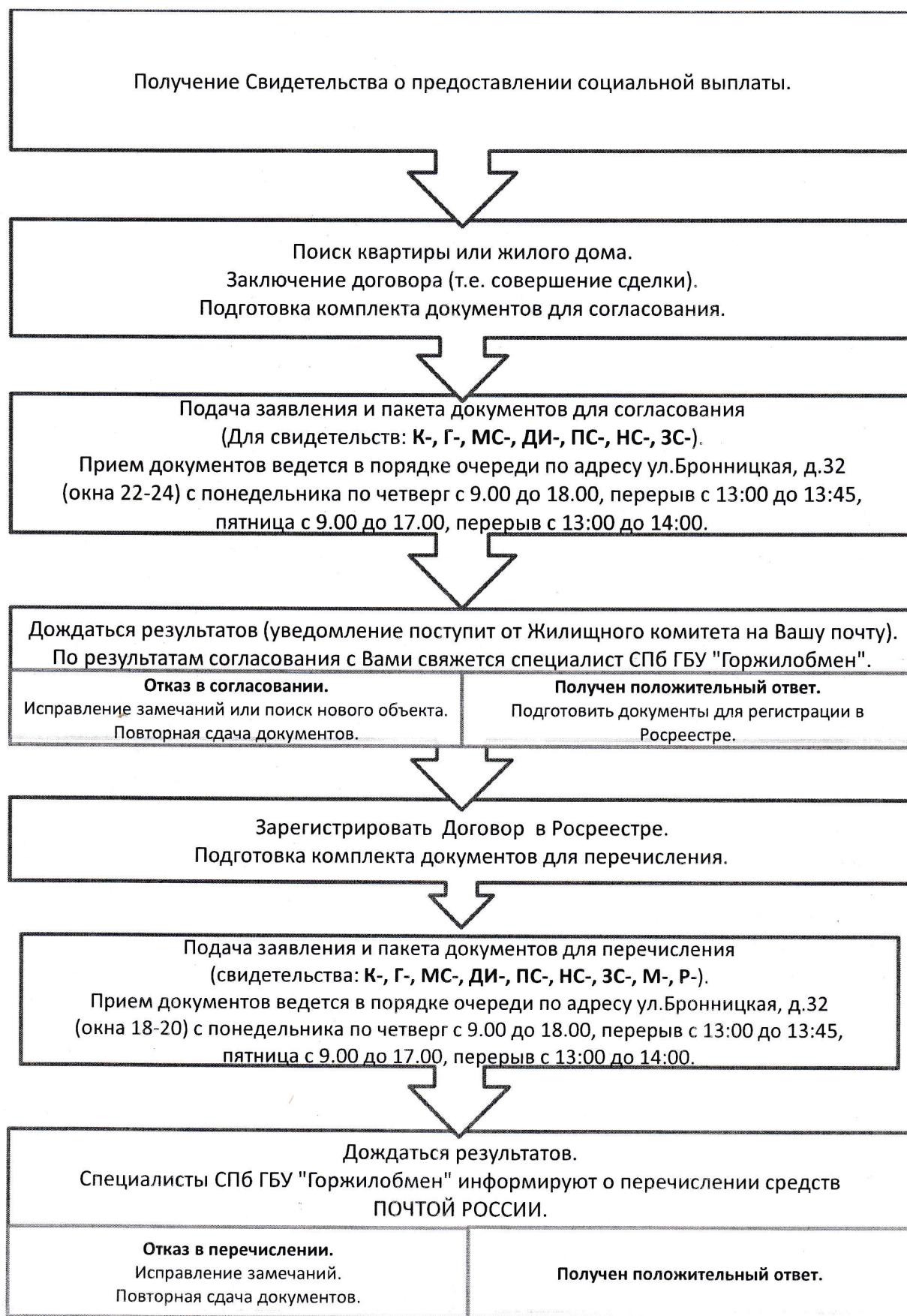
• Получатель социальной выплаты в срок действия Свидетельства должен заключить договор на покупку жилого помещения, пройти согласование параметров приобретаемого жилья и подать комплект документов на перечисление денежных средств.

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 5 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;
- Опись о том, что документы сданы на государственную регистрацию в Росреестр (для договора паевого взноса не требуется)

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

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 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;
- СНИЛС на граждан, указанных в Свидетельстве;
- Доверенность (в случае обращения доверенного лица). ОБРАЗЕЦ доверенности на сайте «Горжилобмен» www.obmencity.ru раздел «Реализация социальных выплат» - образцы документов.

Согласование параметров приобретаемого жилого помещения проводится в 2 этапа:

1. Проведение администрации 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. (Срок ответа составляет, примерно, 7-10 рабочих дней).
2. После поступления из администрации актуализированной справки очередника документы направляются в Жилищный комитет на СОГЛАСОВАНИЕ (согласование сделки осуществляется в течение 5-10 рабочих дней от даты поступления документов в Жилищный комитет).

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. Помимо основного пакета документов обязательно предоставление **копий договоров на приобретение объектов недвижимости от Ваших соседей**.

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 купли-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.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 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. 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)

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 (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 (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).

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

5. Все расчеты производятся в **рублях**.

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

7. 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.

8. Рекомендуется в договоре купли-продажи прописывать **о снятии в определенный срок с регистрационного учета Продавцов и/или иных лиц, зарегистрированных в продаваемой квартире/комнате**.

9. 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).

10. В случае включения в общую сумму по договору материнского капитала необходимо предоставить копию Сертификата на материнский капитал и справку об индексации.

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

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

- выписки из ЕГРН на жилой дом и на земельный участок
- технический паспорт на дом/ технический план (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/технического плана 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 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
ПРИОБРЕТАЕМЫХ 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	<p><u>Договор купли-продажи в простой письменной форме:</u> <u>Оригинал</u> заключенного в простой письменной форме Договора купли-продажи (обязательно прошитый и подписанный сторонами по договору) – <u>2 экземпляра</u>.</p> <p><u>Договор купли-продажи – нотариальная форма:</u> <u>2 копии</u> нотариально удостоверенного Договора купли-продажи с предъявлением оригинала.</p> <p><i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется копия договора (договоров), являющегося (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></p>
3	<u>2 копии</u> Кредитного договора (если используются кредитные средства), заверенные банком <i>(с предъявлением оригинала)</i> .
4	Характеристика приобретаемого жилого помещения (Ф.7) на приобретаемый объект (дата выдачи – не более 1 месяца) В случае выкупа комнаты/комнат в коммунальной квартире дополнительно предоставляется Ф.7 на занимаемое жилое помещение.
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 подписанными сторонами) <i>с предъявлением оригинала</i> .
2	<i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется копия договора (договоров), являющегося (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	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).
5	<u>2 копии</u> Кредитного договора (если используются кредитные средства), заверенные банком <i>(с предъявлением оригинала)</i> .
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

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	<p><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>.</p> <p><u>Договор уступки/цессии – нотариальная форма:</u> <u>2 копии</u> нотариально удостоверенного Договора уступки/цессии с предъявлением оригинала.</p>
3	<p><i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется копия договора (договоров), являющегося (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></p>
4	<p><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.</p>
5	<p><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).</p>
6	<p><u>2 копии</u> документа, подтверждающего расчеты предыдущего дольщика с Застройщиком (акт взаиморасчетов, платёжное поручение и др.), заверенные Застройщиком.</p>
7	<p><i>В случае оплаты предыдущим дольщиком на счет эскроу, необходимо предоставить документ на открытие счета эскроу (договор эскроу счета / заявление об открытии эскроу счета) и выписку со счета эскроу о размере остатка средств на счете.</i></p>
8	<p><u>2 копии</u> Кредитного договора (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).</p>
9	<p>Банковский реквизиты Цедента (Заверенные банком. Если Цедент – физическое лицо).</p>

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	<p><u>2 экземпляра</u> договора паевого взноса (обязательно подписанные сторонами).</p> <p><i>В случае если получатели социальной выплаты проживают в коммунальной квартире, включенной в Перечень, дополнительно представляется копия договора (договоров), являющегося (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></p>
3	<p>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).</p>
4	<p><u>2 копии</u> разрешения на строительство, заверенные Застройщиком (если срок действия Разрешения закончился, он должен быть продлён). Или <u>2 копии</u> разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, заверенные Застройщиком.</p>
5	<p><u>Уведомление</u> ЖСК о принятии граждан в члены кооператива (выписка из реестра пайщиков и т.д.).</p>
6	<p><u>2 копии</u> Кредитного договора (если используются кредитные средства), заверенные банком (с предъявлением оригинала).</p>
7	<p>2 копии инвестиционного договора между Застройщиком и ЖСК, заверенные Застройщиком</p>

ПАМЯТКА ПО ПЕРЕЧИСЛЕНИЮ СОЦИАЛЬНОЙ ВЫПЛАТЫ

Важно! О перечислении средств по программе сотрудники отдела информируют получателей социальных выплат 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 купли-продажи или мены.</u> Выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на <u>всех покупателей по договору купли-продажи/мены, заверенная уполномоченным органом.</u>
2.	Зарегистрированный в Росреестре ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее – ДДУ). 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 строительстве многоквартирного дома. <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 (только в случае, если продавец – физическое лицо и реквизиты не были предоставлены на согласование).
4.	ДОГОВОР СЧЕТА ЭСКРОУ (в случае, если оплата по ДДУ осуществляется с использованием счета Эскроу)
5.	<u>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</u> (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».

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

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:

- 1) Если ваши соседи по коммунальной квартире являются получателями социальных выплат, то при подаче документов на перечисление социальной выплаты помимо основного пакета документов обязательно предоставление копий договоров на приобретение объектов недвижимости и копий выписок ЕГРН, зарегистрированных в Росреестре от ваших соседей по квартире. Если ваши соседи не являются получателями социальных выплат, то копии договоров на приобретение объектов недвижимости им предоставлять не надо.
- 2) Если вашу коммунальную квартиру приобретает инвестор (семья), то к вышеперечисленному перечню документов обязательно предоставление документов, подтверждающих сведения о зарегистрированных правах этой семьи на данную 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 случаях:

- 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.

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