**ПАМЯТКА ЗАЕМЩИКА**

1. **Заключение договора долгосрочного целевого жилищного займа (далее – ДЗ).**
	1. Специалист Фонда извещает (по телефону) Заемщика о принятом областной комиссией решении о предоставлении займа.
	2. Специалист Фонда договаривается с Заемщиком о дате, времени подписания ДЗ. Место подписания: офис Фонда по адресу в г. Кемерово – ул. Юрия Двужильного, 12б, пом. 40; в г. Новокузнецк – ул. Павловского, д.11а, 3 этаж.
	3. На подписании ДЗ должны присутствовать все совершеннолетние члены семьи, с учетом которых рассчитывалась сумма займа, созаемщик (при наличии), поручитель (при наличии), представитель (в случае подписания ДЗ по доверенности).
	4. При себе иметь паспорт, доверенность (в случае подписания ДЗ по доверенности).
	5. При подписании ДЗ Заемщикам выдаются подписанные документы (ДЗ, правоустанавливающий договор на жилое помещение (если правоустанавливающий договор заключен с Фондом/ООО «СЗ Фонд РЖС»), график платежей, выписка с лицевого счета, договор поручительства (при наличии)), поручителям выдается на руки договор поручительства (при наличии).
2. **Оплата по графику платежей.**

**Внимание! Банки взимают комиссию за совершение операций по счету!**

* 1. После подписания ДЗ и получения графика платежей Заемщик оплачивает Займодавцу (Фонду) ежемесячные платежи путем перечисления денежных средств на расчетный счет Займодавца по следующим реквизитам:

Некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Кузбасса» (НО «Фонд РЖС»)

Р/СЧ 40703810726020101070

К/СЧ 30101810200000000612

БИК 043207612

КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8615 ПАО СБЕРБАНК.

Тел.: 8(384-2)65-41-56 – договорной отдел.

Тел.: 8(384-2)65-42-10 – бухгалтерия.

Ежемесячные платежи осуществляются с указанием девятизначного персонального номера Заемщика (п. 9 табличной части ДЗ), фамилии, имени, отчества Заемщика, номера и даты ДЗ. Сроки оплаты указаны в графике платежей.

* 1. В случае осуществления Заемщиком частичного досрочного исполнения обязательств, Займодавцем (Фондом) (в зависимости от указания Заемщика в заявлении-обязательстве):

- производится перерасчет ежемесячного платежа с учетом остатка задолженности по возврату займа, при этом срок займа соответственно не сокращается;

- перерасчет ежемесячного платежа не производится, но при этом сокращается срок займа.

В любом случае Фонд предоставляет Заемщику новый График платежей.

При отсутствии заявления-обязательства:

- в случае, если Заемщик осуществил ежемесячный платеж в большем размере (но не более двух ежемесячных платежей), чем это установлено условиями ДЗ (при условии отсутствия задолженности), то сумма, превышающая необходимый ежемесячный платеж переносится на счет переплаты и в дальнейшем засчитывается в счет оплаты следующего(их) ежемесячного(ых) платежа(ей);

- в случае, если Заемщик осуществил ежемесячный платеж в большем размере (более двух ежемесячных платежей), чем это установлено условиями ДЗ (при условии отсутствия задолженности), то перерасчет ежемесячного платежа не производится, но при этом сокращается срок займа.

1. **Заключение правоустанавливающего договора (договор об участии в долевом строительстве/ уступки прав требования/ купли-продажи) (далее – ПУ договор).**
	1. В случае приобретения квартиры у иного правообладателя, Заемщику после заключения ДЗ необходимо связаться с иным правообладателем для заключения ПУ договора. Необходимо согласовать ПУ договор с Фондом, предварительно направив его на эл. почту do@frgs-ko.ru.
	2. На подписании ПУ договора должны присутствовать все собственники приобретаемой квартиры старше 14 лет, представитель (в случае подписания ДЗ по доверенности), с паспортами, доверенностью (в случае подписания ДЗ по доверенности).
2. **Сдача ПУ договора на государственную регистрацию.**
	1. ПУ договор подлежит передаче в орган регистрации прав для государственной регистрации.
	2. Заемщик и Правообладатель квартиры согласовывают дату и время сдачи ПУ договора на государственную регистрацию (через МФЦ/выездную регистрацию).
	3. Документы, предоставляемые на гос. регистрацию:

- оригинал квитанций об оплате гос. пошлины[[1]](#endnote-1) за гос. регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- договор об участии в долевом строительстве/уступки прав требования/ купли-продажи (2 оригинала);

- оригинал ДЗ;

- оригинал графика платежей;

- оригинал выписки с лицевого счета;

- паспорта участников ПУ договора;

- оригинал и копия свидетельства о рождении детей (если дети выступают участниками ПУ договора);

- оригинал и копию свидетельства о заключении брака (при наличии);

- оригинал и копия доверенности (если договор подписан представителем по доверенности/сдается на гос. регистрацию представителем по доверенности);

- оригинал и копия документа, подтверждающего оплату собственных средств (для договора купли-продажи).

* 1. Совместно с Правообладателем квартиры сдать ПУ договор на гос. регистрацию.

На сдаче документов должны присутствовать все собственники приобретаемой квартиры старше 14 лет, представитель (в случае сдачи по доверенности), с документами, указанными в п. 4.3. Памятки.

* 1. При сдаче документов заемщику выдается опись о принятии документов с указанием дата выдачи документов.
	2. В указанную в описи дату необходимо получить документы в МФЦ/Кадастровой палате.

При получении документов должны присутствовать все собственники приобретаемой квартиры старше 14 лет, представитель (в случае сдачи по доверенности). При себе иметь опись, паспорта, свидетельства о рождении детей, свидетельство о заключении брака.

1. **Оплата части стоимости приобретаемой квартиры (первоначальный взнос).**

**Внимание! Банки взимают комиссию за совершение операций по счету!**

* 1. В случае оплаты части стоимости квартиры за счет собственных средств:
		1. По договору купли-продажи.

Внести собственные средства на счет Правообладателя квартиры в день подписания договора купли-продажи (реквизиты указаны в договоре купли-продажи), указав назначение платежа: собственные средства по договору купли-продажи от \_\_\_\_\_\_\_г.

* + 1. По договору об участии в долевом строительстве (далее – ДДУ).

В сроки, установленные ДДУ, внести собственные средства на счет Правообладателя (реквизиты указаны в ДДУ) или на эскроу-счет (***если договором предусмотрена оплата на эскроу-счет, схему работу по эскроу-счетам уточнять у Правообладателя***), указав назначение платежа: собственные средства по ДДУ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ г.

* + 1. По договору уступки права требования (далее – ДУ).

В сроки, установленные ДУ, внести собственные средства на счет Правообладателя (реквизиты указаны в ДУ), указав назначение платежа: собственные средства по ДУ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ г.

* 1. В случае оплаты части стоимости квартиры за счет средств федерального материнского (семейного) капитала.

Подать заявление Правообладателю на выдачу справки об остатке задолженности для Пенсионного фонда РФ.

Получить у Правообладателя справку об остатке задолженности для Пенсионного фонда РФ.

В сроки, установленные ПУ договором, подать необходимые документы (в т.ч. вышеуказанную справку) и заявление на перечисление средств (части средств) материнского (семейного) капитала в Пенсионный фонд РФ.

* + 1. По договору купли-продажи.

В заявлении необходимо указать вид расходов, на которые направляются средства (часть средств) материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий: на оплату приобретаемого жилого помещения.

* + 1. По договору об участии в долевом строительстве.

В заявлении необходимо указать вид расходов, на которые направляются средства (часть средств) материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий: уплата цены договора участия в долевом строительстве.

* + 1. По договору уступки права требования.

В заявлении необходимо указать вид расходов, на которые направляются средства (часть средств) материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий: уплата цены договора участия в долевом строительстве.

Предоставить в Фонд расписку о сдаче документов в Пенсионный фонд РФ (можно направить по эл. почте do@frgs-ko.ru).

* 1. В случае оплаты части стоимости квартиры за счет средств областного материнского (семейного) капитала).

Подать заявление Правообладателю на выдачу справки об остатке задолженности для Министерства социальной защиты населения Кузбасса.

Получить у Правообладателя справку об остатке задолженности для Министерства социальной защиты населения Кузбасса.

В сроки, установленные ПУ договором, обратиться в Министерство социальной защиты населения Кузбасса и предоставить заявление и необходимые документы (в т.ч. вышеуказанную справку) для использования средств областного материнского (семейного) капитала.

Предоставить в Фонд расписку о сдаче документов в Министерство социальной защиты населения Кузбасса (можно направить по эл. почте do@frgs-ko.ru).

1. **Предоставление документов для направления суммы займа в оплату ПУ договора.**

Предоставить в Фонд:

6.1. В случае приобретения квартиры по договору купли-продажи:

* + 1. у НО «Фонд РЖС»/ ООО «СЗ Фонд РЖС».

- оригинал и копия квитанции об оплате собственных средств (в случае, если в соответствии с договором купли-продажи часть стоимости квартиры оплачивается за счет собственных средств);

- копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (см. п.8.4);

- договор Страхования с копией квитанции об оплате страховой премии (см. п.9.1);

- в зависимости от особенности сделки (при необходимости) иные документы по запросу Фонда.

* + 1. у иного Правообладателя.

- оригинал расписки от Правообладателя, оригинал и копия квитанции об оплате собственных средств (в случае, если Правообладатель – физ. лицо и договором купли-продажи предусмотрена оплата части стоимости квартиры за счет собственных средств);

- оригинал справки от Правообладателя, оригинал и копия квитанции об оплате собственных средств (в случае, если Правообладатель – юр. лицо и договором купли-продажи предусмотрена оплата части стоимости квартиры за счет собственных средств);

- копии выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (см. п.8.4);

- договор Страхования с копией квитанции об оплате страховой премии (см. п. 9.1);

- оригинал договора купли-продажи, со штампом о гос. регистрации перехода права собственности;

- в зависимости от особенности сделки (при необходимости) иные документы по запросу Фонда.

6.2. В случае приобретения квартиры по договору об участии в долевом строительстве, уступки прав требования:

* + 1. у НО «Фонд РЖС»/ ООО «СЗ Фонд РЖС»

- копия квитанции об оплате собственных средств (в случае, если в соответствии с ПУ договором часть стоимости квартиры оплачивается за счет собственных средств));

- в зависимости от особенности сделки (при необходимости) иные документы по запросу Фонда.

6.2.2. у иного Правообладателя

- оригинал ПУ договора, зарегистрированный в органе, осуществляющем гос.регистрацию прав ;

- справка от Правообладателя квартиры, оригинал и копия квитанции об оплате собственных средств (в случае, если в соответствии с ПУ договором часть стоимости квартиры оплачивается за счет собственных средств);

- в зависимости от особенности сделки (при необходимости) иные документы по запросу Фонда.

1. **Направление суммы займа в оплату ПУ договора.**

**Внимание! Банки взимают комиссию за совершение операций по счету!**

* 1. После извещения Фондом о перечислении суммы займа на счет Заемщика.
		1. В случае приобретения квартиры по договору купли-продажи:

Перечислить сумму займа Правообладателю (реквизиты указаны в договоре купли-продажи), указав назначение платежа: «оплата по договору купли-продажи №\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_г. за счет заемных средств»

* + 1. В случае приобретения квартиры по договору об участии в долевом строительстве:

Перечислить сумму займа Правообладателю (реквизиты указаны в ДДУ) или на эскроу-счет (если договором предусмотрена оплата на эскроу-счет, схему работу по эскроу-счетам уточнять у Правообладателя), указав назначение платежа: «оплата по ДДУ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ г. за счет заемных средств»

* + 1. В случае приобретения квартиры по договору уступки права требования:

Перечислить сумму займа Правообладателю (реквизиты указаны в ДУ), указав назначение платежа: «оплата по ДУ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ г. за счет заемных средств»

* 1. Предоставить в Фонд документ, подтверждающий получение заемных средств Правообладателем.
		1. В случае приобретения квартиры по договору купли-продажи:

-оригинал расписки от Правообладателя (в случае, если Правообладатель – физ. лицо);

-оригинал справки от Правообладателя (в случае, если Правообладатель – юр. лицо (не НО «Фонд РЖС»,/ ООО «СЗ Фонд РЖС»);

* + 1. В случае приобретения квартиры по договору об участии в долевом строительстве, уступки права требования:

-копию платежного поручения (квитанции) о перечислении суммы займа, расширенную выписку по счету (в случае, если Правообладатель НО «Фонд РЖС»/ ООО «СЗ Фонд РЖС»). Копии платежных документов можно направить по эл. почте do@frgs-ko.ru.

-оригинал справки от Правообладателя (в случае, если Правообладатель – иное лицо);

1. **Приемка квартиры. Оформление права собственности (в случае приобретения квартиры по договору об участии в долевом строительстве/ уступки прав требования**)**.**
	1. После завершения строительства Дома Застройщик уведомит о завершении строительства и о необходимости принять квартиру по Акту сдачи-приемки.
	2. Подписать Акт сдачи-приемки квартиры.
	3. После постановки дома на кадастровый учет обратиться в МФЦ для сдачи документов на гос. регистрацию права собственности.

Должны присутствовать все собственники приобретаемой квартиры старше 14 лет. Подаются оригиналы документов, полученных в Фонде, у Застройщика, оригиналы и копии квитанций об оплате гос. пошлины.

* 1. После регистрации права собственности собственники квартиры получают выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
	2. Копию выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости предоставить в Фонд (можно направить по эл. почте do@frgs-ko.ru).
1. **Страхование.**
	1. В течение 3-х рабочих дней, после регистрации права собственности, осуществить в Страховой компании страхование риска утраты и повреждения предмета ипотеки. Информацию об остатке задолженности по ДЗ (фактические платежи) можно получить в электронном виде, направив запрос на электронную почту do@frgs-ko.ru.
	2. Предоставить в Фонд договор страхования с копией квитанции об оплате страховой премии (можно направить по эл. почте do@frgs-ko.ru).
2. **Ежегодно.**
	1. Предоставлять Фонду копии документов, подтверждающих уплату ежегодной страховой премии (на остаток задолженности по ДЗ). Информацию об остатке задолженности по ДЗ (фактические платежи) можно получить в электронном виде, направив запрос на электронную почту buhfond@frgs-ko.ru.
	2. Для проведения сверки платежей по ДЗ предоставлять Фонду платежные квитанции до 30 апреля.

Акт сверки платежей по ДЗ можно получить в электронном виде, направив запрос и квитанции за календарный год на электронную почту buhfond@frgs-ko.ru.

1. Гос. пошлина оплачивается отдельно от имени каждого участника ПУ договора в следующем размере (для договоров об участии в долевом строительстве /уступки прав требования):

1 квитанция на 175 руб. (если 1 участник со стороны гражданина в ПУ договоре);

2 квитанции по 116 руб. 67 коп. (если 2 участника со стороны гражданина в ПУ договоре);

3 квитанции по 87 руб. 50 коп. (если 3 участника со стороны гражданина в ПУ договоре);

4 квитанции по 70 руб. 50 коп. (если 4 участника со стороны гражданина в ПУ договоре);

5 квитанций по 58 руб. 34 коп. (если 5 участников со стороны гражданина в ПУ договоре).

Гос пошлина оплачивается отдельно от имени каждого собственника в следующем размере (для договоров купли-продажи):

2 000 руб. : количество собственников.

\*Размер гос. пошлины указан по состоянию на 23.06.2020г.

Актуальные размеры гос. пошлины за гос. регистрацию указаны в пп. 22, пп. 30 п.1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ [↑](#endnote-ref-1)