

Приложение № 1
к приказу старшего вице-президента розничного бизнеса
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
от 19.07.2021 №071906

(Приложение № 1
к приказу первого заместителя председателя Правления –
главного исполнительного директора
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
от 22.04.2021 № 042201)

Правила предоставления клиентам Банка услуги по подаче на электронную регистрацию в Росреестр документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Термины с заглавной буквы имеют значение, приведенное в разделе «ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ», либо используются в значении, данном в законодательстве Российской Федерации и нормативных актах Банка России.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем документе указанные ниже термины будут иметь следующие значения:

Банк - ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (ПАО «Банк «Санкт-Петербург», Банк), являющееся кредитной организацией по законодательству РФ (лицензия на осуществление банковской деятельности № 436 от 31 декабря 2014 г.), адрес местонахождения: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.64, лит. А; банковские реквизиты: ИНН: 7831000027 / КПП: 783501001, БИК: 044030790, к/с: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России.

Под Банком понимаются также сотрудники Банка, исполняющие обязанности по Месту оказания Услуги.

ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости.

Клиент:

- физическое лицо (гражданин РФ), выступающее стороной по договору купли-продажи объекта недвижимости/ соглашению (договору) об уступке прав требований по договору долевого участия;
или

- физическое лицо (гражданин РФ), являющееся залогодателем по договору ипотеки объекта недвижимости/ договору залога имущественных прав (прав требования), заключенному с Банком.

Место оказания Услуги- подразделение Банка, в котором Клиенту предоставляется Услуга. Перечень Мест оказания Услуги размещён на Сайте Банка.

Росреестр- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее - государственная регистрация прав на недвижимое имущество) и иные функции в соответствии с законодательством РФ.

Сайт Банка- www.bspb.ru.

Тарифы – установленные Банком тарифы комиссионного вознаграждения, размещенные на Сайте Банка и в подразделениях Банка.

Мобильное приложение «Sign.me»- специальное приложение, устанавливаемое на мобильные устройства (платформы IOS и Android) Клиента для целей выпуска и использования усиленной квалифицированной электронной подписи при получении Клиентом Услуги.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила предоставления клиентам Банка услуги по подаче на электронную регистрацию в Росреестр документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее- Правила) определяют порядок предоставления Клиентам Банка комплекса услуг, связанных с подачей в Росреестр с использованием информационно-телекоммуникационных каналов связи документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее- **Услуга**):

1.1.1. **Услуга №1:** Подача в Росреестр с использованием информационно- телекоммуникационных каналов связи документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним документов по сделке, связанной с переходом права собственности на объект недвижимости (и регистрацией ограничений (обременений) прав на объект недвижимости (при необходимости)).

Указанная услуга включает в себя:

- выпуск не более четырех усиленных квалифицированных электронных подписей без материальных носителей (далее- УКЭП) на имя участников сделки (физических лиц), на основании которой будет регистрироваться переход права собственности на объект недвижимости (и ограничение (обременение) прав (при необходимости)). Выпуск УКЭП осуществляется выбранным Банком удостоверяющим центром на основании подписываемых участниками сделки (физическими лицами) заявлений (при предоставлении требуемых документов);

- подготовку предоставленных Клиентом документов, необходимых для осуществления регистрационного действия, для отправки в Росреестр;

- отправку документов, необходимых для осуществления регистрационного действия в Росреестр с использованием информационно-телекоммуникационных каналов связи;

- оплата участниками сделки установленных нормативно-правовыми актами государственных пошлин за осуществляемые по сделке регистрационные действия;

- получение Клиентом документов по итогу осуществления регистрационного действия.

Для возможности получения указанной услуги участники сделки и объект недвижимости должны соответствовать следующим требованиям:

1. Требования к участникам сделки:

- участниками сделки (покупателями) должны быть физические лица (граждане РФ);

- участниками сделки (продавцами) должны быть физические лица (граждане РФ)/ юридические лица (от имени юридического лица может действовать единоличный исполнительный орган, либо физическое лицо- представитель);

- участниками сделки не могут быть несовершеннолетние лица или лица, состоящие под опекой/ попечительством;

- интересы участников сделки не представляют доверенные лица (за исключением доверенных лиц юридического лица, действующих на основании нотариально-удостоверенной доверенности).

2. Требования к объекту недвижимости:

- объектом недвижимости в отношении которого проводится сделка выступает квартира/ нежилое помещение/земельный участок без построек/ земельный участок с домом, право собственности на который оформлено после 1998г.;

- объект недвижимости не находится в залоге у Банка по действующему кредитному обязательству, права кредитора по которому удостоверены закладной;

- объект недвижимости не приобретается с использованием целевого жилищного займа в рамках программы ипотечного кредитования «Военная ипотека».

1.1.2. Услуга №2: Подача в Росреестр с использованием информационно- телекоммуникационных каналов связи документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов по сделке, связанной с регистрацией соглашений (договоров) об уступке прав требований по договорам долевого участия (и регистрацией ограничений (обременений) прав (при необходимости))

Указанная услуга включает в себя:

- выпуск не более двух УКЭП на имя участников сделки (физических лиц), на основании которой будут регистрироваться соглашения (договора) об уступке прав требований по договорам долевого участия (и регистрацией ограничений (обременений) прав (при необходимости)). Выпуск УКЭП осуществляется выбранным Банком удостоверяющим центром на основании подписываемых участниками сделки (физическими лицами) заявлений (при предоставлении требуемых документов);

- подготовку предоставленных Клиентом документов, необходимых для осуществления регистрационного действия, для отправки в Росреестр;

- отправку документов, необходимых для осуществления регистрационного действия в Росреестр с использованием информационно-телекоммуникационных каналов связи;

- оплата участниками сделки установленных нормативно-правовыми актами государственных пошлин за осуществляемые по сделке регистрационные действия;

- получение Клиентом документов по итогу осуществления регистрационного действия.

Для возможности получения указанной услуги участники сделки и уступаемые права требования должны соответствовать следующим требованиям:

1. Требования к участникам сделки:

- участниками сделки (цессионариями) должны быть физические лица (граждане РФ);
- участниками сделки (цедентами/ застройщиками¹) должны быть физические лица (граждане РФ)/ юридические лица (от имени юридического лица может действовать единоличный исполнительный орган, либо физическое лицо- представитель); - участниками сделки не могут быть несовершеннолетние лица или лица, состоящие под опекой/ попечительством;
- интересы участников сделки не представляют доверенные лица (за исключением доверенных лиц юридического лица, действующих на основании нотариально-удостоверенной доверенности).

2. Требования к уступаемым в ходе сделки правам требования:

- права требования возникли на основании договора долевого участия, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и прошедшего процедуру государственной регистрации прав;
- в ходе сделки по уступке прав не осуществляется перевод задолженности по оплате цены договора долевого участия.

1.1.3. Услуга №3: Подача в Росреестр с использованием информационно- телекоммуникационных каналов связи документов для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов по сделке, связанной с регистрацией ограничений (обременений) прав на объект недвижимости/ права требования, в ходе которой не осуществляется переход права собственности на объект недвижимости/ переход прав требований.

Указанная услуга включает в себя:

- выпуск не более двух УКЭП на имя участников сделки, на основании которой будет регистрироваться ограничение (обременение) прав на объект недвижимости/ права требования. Выпуск УКЭП осуществляется выбранным Банком удостоверяющим центром на основании подписываемых участниками сделки заявлений (при предоставлении требуемых документов);
- подготовку предоставленных Клиентом документов, необходимых для осуществления регистрационного действия, для отправки в Росреестр;
- отправку документов, необходимых для осуществления регистрационного действия в Росреестр с использованием информационно-телекоммуникационных каналов связи;
- оплата участниками сделки установленных нормативно-правовыми актами государственных пошлин за осуществляемые по сделке регистрационные действия;
- получение Клиентом документов по итогу осуществления регистрационного действия.

Услуга возможна к предоставлению по сделкам регистрации ограничений (обременений) прав на основании договора ипотеки/ договора залога имущественных прав (прав требования), заключенного между Банком и залогодателем(ями), соответствующим(ими) требованиям, указанным в п.1.1.1. (применительно к участникам сделки).

1.1.4. Услуга №4: Выпуск дополнительных УКЭП для участников сделок (физических лиц), указанных в рамках п.1.1.1./п.1.1.2./п.1.1.3. сверх количества, предусмотренного в рамках оказываемой Услуги №1/ Услуги №2/ Услуги №3.

Правила оказания Услуги размещены на Сайте Банка.

1.2. Оказание Услуги осуществляется Банком в дату предоставления Клиентом в Банк полного пакета документов, необходимого для ее оказания, и оплаты комиссионного вознаграждения Банку за предоставляемую Услугу в соответствии с Тарифами.

1.3. Передача Клиенту документов, полученных от Росреестра по завершению процедуры регистрационных действий по Услуге №1,2,3 осуществляется в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их получения Банком от Росреестра по информационно- телекоммуникационным каналам связи.

1.4. При оказании Услуги Банк не несет ответственности:

- за нарушение Росреестром сроков регистрационных действий, установленных действующим законодательством РФ;
- за несоответствие представленных на регистрацию документов требованиям действующего законодательства применительно к тем сделкам, в которых Банк не участвует в качестве кредитора- залогодержателя.

¹ Применительно к застройщикам, согласие которых требуется получить cedentu для уступки прав по договору долевого участия

- за наличие технических ошибок в документах, выданных Росреестром.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ

2.1. Услуга предоставляется Банком Клиентам только по Месту оказания Услуги.

2.2. При намерении Клиента получить Услугу сотрудник Банка осуществляет консультирование Клиента по основным условиям предоставления Услуги, а также на предмет комплектности документов, необходимых для оказания Услуги.

2.3. При волеизъявлении Клиента на получение Услуги (в зависимости от типа получаемой услуги):

2.3.1. Клиент оформляет по Месту оказания Услуги заявление на предоставление Услуги по форме Банка (далее – Заявление). В рамках Заявления Клиент фиксирует тип желаемой к получению Услуги (Услуга №1/ Услуга №2/ Услуга №3 и Услуга №4 (при необходимости)).

2.3.2. Клиент оплачивает комиссионное вознаграждение Банку за предоставляемую Услугу в соответствии с действующими Тарифами Банка. Для оплаты комиссионного вознаграждения Клиент обеспечивает размещение на своем текущем счете, открытом в Банке, денежные средства в объеме, достаточном для оплаты комиссии.

Комиссионное вознаграждение подлежит списанию с текущего счета Клиента, открытого в Банке на основании Заявления.

2.3.3. Клиент предоставляет в Банк пакет документов, необходимый для осуществления процедуры регистрационных действий в Росреестре, а также обеспечивает наличие у участников сделки смартфонов².

Оригиналы документов на бумажных носителях предоставляются в Банк по Месту оказания Услуги.

Оригиналы документов в форме электронных документов направляются в Банк на электронную почту, адрес которой предоставил Клиенту сотрудник Банка.

При приеме от Клиента пакета документов сотрудник Банка осуществляет их проверку на предмет комплектности. По факту успешно пройденной проверки сотрудник Банка осуществляет перевод представленных в Банк документов на бумажных носителях в формат электронных образов документов, оригиналы предоставленных Клиентом документов возвращаются Клиенту.

При приеме от Клиента пакета документов Банк не осуществляет экспертизу содержания документов, а также не проверяет документы на предмет соответствия действующему законодательству (применительно к тем сделкам, в которых Банк не участвует в качестве кредитора-залогодержателя).

2.3.4. Клиенту выпускается УКЭП в соответствии с п.1.1. Правил.

2.3.5. С помощью УКЭП Клиентом осуществляется подписание сформированных по п.2.3.3. электронных образов документов.

2.4. По факту формирования пакета документов Банк осуществляет его передачу в Росреестр в указанный в п.1.2. срок.

2.5. По факту получения от Росреестра данных по порядку оплаты государственной пошлины за регистрационные действия, осуществляется оплата государственной пошлины за регистрационные действия в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты получения информации от Росреестра.

2.6. По факту окончания процедуры государственной регистрации Клиент получает документы, изготовленные Росреестром, по электронному адресу, указанному в Заявлении.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Банк вправе:

3.1.1. Отказать в предоставлении Услуги в рамках исполнения законодательства Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма или в случае неисполнения/неполного исполнения п. 3.2.2 настоящих Правил, при отсутствии оплаты Клиентом комиссионного вознаграждения в размере, установленном Тарифами Банка, а также при непредставлении Клиентом пакета документов в объёме, достаточном для осуществления регистрационных действий.

При этом при оплате Клиентом комиссионного вознаграждения и непредставления Клиентом в Банк пакета документов комиссионное вознаграждение может быть возвращено Клиенту при подаче Клиентом в Банк заявления на возврат уплаченного комиссионного вознаграждения. Срок рассмотрения заявления - 30 календарных дней. Возврат денежных средств осуществляется на текущий счет Клиента, открытый в Банке, с которого Банком была списана сумма комиссионного вознаграждения

3.1.2. В целях предоставления Услуги запрашивать дополнительные сведения и документы, в том числе в случае вынесения Росреестром решения о приостановлении регистрационных действий на основании неполного пакета документов.

² Отсутствие смартфонов допустимо для участников сделки- юридических лиц

3.1.3. Обрабатывать поступающие в Банк персональные данные (далее- ПДн) Клиента/ третьих лиц в соответствии с Разделом 4 настоящих Правил.

3.1.4. Привлекать третьих лиц к оказанию Услуги в порядке, предусмотренном в настоящих Правилах, на основании заключенных агентских договоров/ договоров об оказании услуг/ лицензионных договоров.

3.1.5. При оказании Услуги в порядке, предусмотренном п. 3.1.4. настоящих Правил, осуществлять передачу ПДн Клиента/ третьих лиц в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и Разделом 4 настоящих Правил.

3.1.6. Требовать представления Клиентом и получать от Клиента документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе при проведении идентификации Клиента и/или представителя клиента, Выгодоприобретателя, бенефициарного владельца и обновлении информации о них.

3.2. Клиент обязуется:

3.2.1. Предоставлять в Банк полную и актуальную информацию, а также документы, необходимые для получения Услуги. При запросах Росреестра предоставлять требуемые документы в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты информирования Банком Клиента о необходимости предоставления дополнительных документов.

3.2.2. Предоставлять в Банк информацию и документы, необходимые для исполнения им Федерального закона Российской Федерации от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», включая информацию о своих Представителях, Выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах.

3.2.3. Оплатить комиссионное вознаграждение за предоставление Услуги в размере и в порядке, установленном настоящими Правилами и Тарифами Банка.

3.2.4. Обеспечить наличие у всех участников сделки работающих смартфонов с объемом памяти, достаточным для установки мобильного приложения «Sign.me».

3.3. Клиент вправе:

3.3.1. Обращаться в Банк за разъяснением порядка предоставления Услуги и уточнением сроков оказания Услуги по Месту оказания Услуги.

3.3.2. Обратиться в Банк с заявлением о возврате уплаченного комиссионного вознаграждения при неполучении Услуги в связи с непредставлением Клиентом в Банк пакета документов в соответствии с п.3.1.1..

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Банк обрабатывает ПДн Клиентов, представителей клиентов, а также иных физических лиц в предусмотренных законодательством случаях, для достижения целей оказания Услуги в соответствие с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Предоставляя документы, содержащие ПДн, в Банк Клиент дает согласие Банку на обработку ПДн, предоставляемых в Банк свободно, своей волей и в своем интересе, а также поручает Банку обработку ПДн третьих лиц, предоставляемых им в Банк.

Персональные данные могут обрабатываться следующими способами: с использованием средств автоматизированной обработки и без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачи, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Настоящее согласие дается на весь срок предоставления Услуги, а также на сроки, установленные требованиями законодательства и нормативными документами Банка России, а также на срок, необходимый для достижения установленных в настоящем согласии целей и может быть отозвано путем направления субъектом ПДн соответствующего письменного уведомления Банку.

4.2. Во всем остальном, что не урегулировано настоящими Правилами, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.