

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: 780601001, БИК: 044030790, к/с: 30101810900000000790 в Северо-Западном 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)/ юридическое лицо¹, выступающее стороной по:

- договору купли-продажи объекта недвижимости;

или

- договору долевого участия/ соглашению (договору) об уступке прав требований по договору долевого участия;

или

- договору ипотеки объекта недвижимости/ договору залога имущественных прав (прав требования), заключенному с Банком;

или

- кредитному договору, заключенному с Банком.

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

Мобильное приложение «Sign.Me Mobile» - специальное приложение, устанавливаемое на мобильные устройства (платформы IOS и Android версии не ниже указанной в магазине приложений) Клиента для целей выпуска и использования усиленной квалифицированной электронной подписи при получении Клиентом Услуги.

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 за предоставленные Клиентам услуги, размещенные на Сайте Банка и в подразделениях Банка.

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 Применительно к юридическим лицам услуга возможна для предоставления клиентам, выступающим покупателями/цессионариями (при наличии на стороне продавцов физических лиц) или продавцами/цедентами (при наличии на стороне покупателей физических лиц) в рамках сделок, оплата которых осуществляется без использования кредитных средств Банка

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/ регистрацией 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 или право собственности на объект недвижимости (и ограничение (обременение) прав (при необходимости)). 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 установленных нормативно-правовыми актами государственных пошлин за осуществляемые по сделке регистрационные действия (за исключением сделок, в рамках которых на стороне покупателя/ цессионария присутствует юридическое лицо);

- получение Клиентом документов по итогу осуществления регистрационного действия.

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

А. По сделкам, связанным с регистрацией перехода права собственности на объект недвижимости:

1. Требования к участникам сделки:

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

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 объект недвижимости 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».

Б. По сделкам, связанным с регистрацией права собственности на построенный объект недвижимости:

1. Требования к участникам сделки:

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

2. Требования к объекту недвижимости:

- основанием для регистрации права собственности на объект недвижимости является договор долевого участия/ соглашение об уступке прав требования по договору долевого участия и подписанный с застройщиком акт приема-передачи объекта недвижимости;

- объектом недвижимости, в отношении которого будет регистрироваться право собственности, выступает квартира/ нежилое помещение;

- права требования на объект недвижимости не находятся в залоге у Банка по действующему кредитному обязательству, права кредитора по которому должны быть удостоверены закладной.

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 договоров долевого участия/ 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 будет регистрироваться договор долевого участия/ соглашение (договор) об уступке прав требований по договору долевого участия (и регистрация ограничений (обременений) прав (при необходимости)). 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;

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

- оплата установленных нормативно-правовыми актами государственных пошлин за осуществляемые по сделке регистрационные действия (за исключением сделок, в рамках которых на стороне покупателя/ цессионария присутствует юридическое лицо);

- получение Клиентом документов по итогу осуществления регистрационного действия.

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

1. Требования к участникам сделки:

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

2. Требования к уступаемым в ходе сделки правам требования (применимо для соглашений (договоров) об уступке прав требований по договорам долевого участия):

- 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.

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 (физических лиц), 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;

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

- оплата 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 №4²: 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 погашением регистрационной записи об ипотеке по кредитным договорам, права Банка по которым удостоверены закладными.

Указанная услуга включает в себя:

² Услуга оказывается с даты технической реализации

- подготовку 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;
- получение Клиентом документов по итогу осуществления регистрационного действия.

1.1.5. **Услуга №5:** Выпуск дополнительных УКЭП для участников сделок (физических лиц), указанных в рамках п.1.1.1./п.1.1.2./п.1.1.3. настоящих Правил сверх количества, предусмотренного в рамках оказываемой Услуги №1/ Услуги №2/ Услуги №3.

Правила оказания Услуги и Тарифы Банка размещаются 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 №1,2,3,4 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.
- 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. По Услугам №1,2,3,5:

2.3.1.1. 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 №5 (при необходимости)).

2.3.1.2. 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 на основании Заявления с текущего счета Клиента, открытого в Банке.

2.3.1.3. Клиент предоставляет в Банк пакет документов, необходимый для осуществления процедуры регистрационных действий в Росреестре, а также обеспечивает наличие у участников сделки мобильных устройств (платформы IOS и Android версии не ниже указанной в магазине приложений³).

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.

³ До даты предоставления Услуги Клиент обеспечивает проверку работоспособности своего мобильного устройства и возможности установки на него Мобильного приложения. Аналогичная проверка осуществляется всеми участниками сделки

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).

2.3.1.4. Клиенту (физическому лицу) выпускается УКЭП в соответствии с п.1.1. настоящих Правил.

2.3.1.5. С помощью УКЭП Клиентом осуществляется подписание сформированных по п.2.3.1.3. электронных образов документов.

2.3.2. По Услуге №4:

2.3.2.1. Клиент оплачивает комиссионное вознаграждение Банку за предоставляемую Услугу в соответствии с действующими Тарифами Банка. Оплата комиссионного вознаграждения Банка осуществляется через систему «Интернет-банк» Банка (раздел «Оплатить и перевести», «Платежи»)/ платежный киоск⁴.

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

2.5. По факту получения от Росреестра данных по порядку оплаты государственной пошлины за регистрационные действия (если необходимость оплаты государственной пошлины предусмотрена нормативно-правовыми актами РФ), Банком (в том числе уполномоченным Банком лицом) осуществляется:

- оплата государственной пошлины за регистрационные действия Банком (за Клиента) (по всем сделкам за исключением сделок, в рамках которых на стороне покупателя/ цессионария присутствует юридическое лицо);

- направление Клиенту по адресу, указанному в Заявлении, данных для оплаты государственной пошлины (УИН) (по сделкам, в рамках которых на стороне покупателя/ цессионария присутствует юридическое лицо);

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 (для Услуг №1,2,3);

- имеющемуся в распоряжении Банка/ через систему «Интернет-банк» (для Услуги №4).

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 объеме, достаточном для осуществления регистрационных действий⁵.

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.

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.

⁴ С даты технической реализации данной возможности

⁵ Условие по предоставлению пакета документов здесь и далее по тексту неприменимо к Услуге №4

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 мобильных устройства (платформы IOS и Android) с объемом памяти, достаточным для установки Мобильного приложения⁶.

3.2.5. Оплатить государственную пошлину за регистрационные действия (по сделкам, в рамках которых на стороне покупателя/ цессионария присутствует юридическое лицо).

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. настоящих Правил.

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.

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.

⁶ Условие не применимо к Услуге №4