

Алгоритм проведения ипотечной сделки на первичном рынке

После получения предварительного положительного решения по клиенту подбирается объект долевого строительства (квартира), соответствующий требованиям стандартов АИЖК (Приложение 1).

Когда объект подобран необходимо осуществить следующие шаги:

1 шаг

Предоставить в АО КБ «Хлынов» (доп. офис на Карла Маркса, д. 23) копии следующих документов:

По объекту:

- разрешение на строительство;
- проектная декларация;
- справка о степени готовности объекта от застройщика (если объект не аккредитован);

Приобретение квартиры от юр. лица:

а) Заключается договор долевого участия:

Если продавцом выступает застройщик, аккредитованный в банке, то документы по юр. лицу возможно не предоставлять. Необходимо предоставить вышеуказанные документы по объекту.

б) Заключается договор уступки права требования:

От физ. лица:

- договор инвестирования (договор долевого участия с отметкой о государственной регистрации), предыдущие договоры уступки права требования (при наличии);
- справка от застройщика о полной оплате квартиры первоначальным инвестором;
- паспорт продавца (все страницы);
- иные документы (по требованию Банка)

От юр. лица:

Если продавцом выступает застройщик, аккредитованный в банке, то документы по юр. лицу возможно не предоставлять. Необходимо предоставить документы по объекту:

- договор инвестирования (договор долевого участия с отметкой о государственной регистрации) предыдущие договоры уступки права требования (при наличии);
- справка от застройщика о полной оплате квартиры первоначальным инвестором;
- выписка из ЕГРЮЛ;
- документ, подтверждающий полномочия на подписание договора;
- иные документы (по требованию Банка).

Если продавцом выступает иное юр. лицо, то необходимо предоставить документы по юр. лицу:

- учредительные документы (устав с изменениями, выписка из ЕГРЮЛ);
- документ, подтверждающий полномочия директора + копия паспорт директора (все страницы);
- протокол/решение об одобрении сделки/справка о том, что сделка не является крупной, в том числе с указанием информации о балансовой стоимости основных средств на последую отчетную дату. Справка подписывается руководителем организации и главным бухгалтером;
- иные документы (по требованию Банка).

2 шаг

После получения положительного решение по объекту клиент заказывает отчет об оценке. Если уже получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, то отчет об оценке заказывается при оформлении права собственности.

Отчет об оценке можно заказать у одного из аккредитованных оценщиков:

1. ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» (ИП Шевелев А.А.), тел. 77-13-99, 47-13-99; г. Киров, ул. Чехова, д. 8;

2. ООО «Бизнесстройоценка», тел: 67-59-83, 37-51-56; г. Киров, ул. Ленина, д. 92;
3. Вятская торгово-промышленная палата, тел. 62-98-15; г. Киров, ул. Профсоюзная, д. 4;
4. ООО «Вятское агентство имущества», тел. 29-54-72, 29-56-77; г. Киров, ул. Герцена, д. 83;
5. ООО КПЦ «БЮРО Независимых экспертиз», тел. 67-03-84, 67-14-15; г. Киров, ул. Ленина, д. 127 а
6. ООО «Аналитик», тел. 22-00-01, 71-44-94, г. Киров, ул. Спасская, д. 39 оф. 13
7. ООО ЭКФ «Эксон», тел. 36-01-50, 36-01-56, 36-01-49; г. Киров, ул. К. Либкнехта, д. 13

Для заказа отчета об оценке необходимо предоставить копии следующих документов:

- паспорт заказчика отчета об оценке;
- разрешение на строительство;
- проектная декларация;
- проект договора долевого участия/договора уступки права требования;
- поэтажный план.

Если рыночная стоимость в отчете об оценке ниже стоимости квартиры указанной в договоре купли-продажи, то кредитную заявку необходимо направить на пересмотр, так как для расчета коэффициента К/З берется наименьшая стоимость из двух сумм: продажной цены, указанной в договоре и оценочной стоимости, указанной в отчете об оценке.

3 шаг

Для подготовки документов на сделку необходимо в АО КБ «Хлынов» (доп. офис на Карла Маркса, д. 23) предоставить следующие документы:

- отчет об оценке и заключение оценщика (при наличии) – оригинал;
- проект договора долевого участия/договора уступки права требования;
Проект договора согласовывается с застройщиком.
- согласие органов Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;
- согласие супруга на заключение договора долевого участия/договора уступки права требования (при необходимости) – оригинал;
- брачный контракт (при необходимости) – оригинал;
- иные документы (по требованию Банка).

4 шаг Дата и время подписания кредитного договора согласовывается с сотрудником банка (доп. офис на Карла Маркса, д. 23).

Если продавцом выступает юр. лицо - дату подписания договора долевого участия/уступки права требования и сдачу документов на гос. регистрацию назначает застройщик (как правило в день подписания кредитного договора).

Если продавцом выступает физ. лицо - в МФЦ на сдачу документов на регистрацию записывает менеджер.

Если продавцом выступает физ. лицо, то накануне сделки продавцу необходимо открыть счет «до востребования» в любом офисе АО КБ «Хлынов» (при себе иметь паспорт и 10 рублей).

5 шаг В день проведения сделки (доп. офис АО КБ «Хлынов» по адресу: г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 23) обязательное присутствие всех заемщиков, залогодателей и продавцов (физ. лица). В день проведения сделки подписываются следующие документы: кредитный договор, закладная (при необходимости), полная стоимость кредита, договор на открытие банковского счета, договор долевого участия/договор уступки права требования.

Обязательно: у покупателей и продавцов (физ. лица) должна быть регистрация по месту жительства (регистрация по месту пребывания).

На подписание кредитного договора заёмщикам необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- свидетельство о рождении детей (при необходимости) – оригинал;

- брачный договор (при необходимости) – оригинал;
- согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;

На подписание договора уступки права требования Продавцам (физ. лицам) необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- договор уступки права требования – оригинал;
- свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;
- согласие супруга на заключение договора уступки права требования (при необходимости) – оригинал;

6 шаг Сдача документов на государственную регистрацию.

Обязательное присутствие всех залогодателей и продавцов.

Заемщикам и продавцам необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- свидетельство о заключении брака/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- договор долевого участия/уступки права требования – оригинал;
- закладная (при наличии) – оригинал + копия;
- кредитный договор – оригинал;
- справка от застройщика о полной оплате квартиры первоначальным инвестором (при договоре уступки права требования) – оригинал + копия;
- брачный договор (при необходимости) – оригинал + копия;
- согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал + копия;
- согласие супруга на заключение договора долевого участия/договора уступки права требования (при необходимости) – оригинал
- денежные средства для оплаты государственной пошлины.

В день сдачи документов на регистрацию необходимо записаться на страхование жизни и здоровья (если предусмотрено кредитным договором).

7 шаг Документы регистрируются 10 рабочих дней.

8 шаг Перед выдачей кредита клиенту необходимо внести первоначальный взнос застройщику, заключить договор страхования жизни и здоровья (если предусмотрено кредитным договором).

На подписание договора страхования жизни и здоровья необходимо присутствие всех заемщиков.

При себе необходимо иметь следующие документы:

- паспорт – оригинал;
- зарегистрированный договор долевого участия/уступки права требования – оригинал + копия;
- кредитный договор – оригинал + копия;
- денежные средства для оплаты страхового взноса.

9 шаг Перечисление денежных средств (выдача кредита) происходит в доп. офисе АО КБ «Хлынов» по адресу Карла Маркса, д. 23, на основании следующих документов:

- паспорт – оригинал;
- зарегистрированный договор долевого участия/договор уступки права требования – оригинал;
- документ, подтверждающий оплату первоначального взноса (платежка о перечислении, расписка) – оригинал;
- договор страхования жизни и здоровья (при наличии) – оригинал;
- квитанция об оплате договора страхования жизни и здоровья (при наличии договора страхования) - копия;

- полис страхования застройщика, квитанция – копия;
- описание документов, принятых для оказания гос. услуг (расписка МФЦ) – копия;
- уведомление от страховой компании о смене выгодоприобретателя (при заключении договора уступки права требования).

Информационный расчет (график платежей) выдается в день выдачи кредита.

10 шаг Продавцу (физ. лицу) для получения денежных средств, необходимо заказать наличные средства в банке (в удобном для него офисе) за 1 сутки.

После ввода объекта в эксплуатацию клиент обращается к Залогодержателю (владельцу закладной) для вступления/оформления права собственности.

Приложение 1

Основные требования к предмету ипотеки:

- объект должен быть аккредитован при АО «АИЖК» и АО КБ «Хлынов». Список аккредитованных объектов необходимо уточнять у менеджеров;
- предметом залога может выступать только квартира;
- предмет ипотеки должен быть расположен в г. Кирове, г. Йошкар-Оле. Возможно расположение предмета ипотеки на территории Кировской области, где представлен офис АО КБ «Хлынов» - на усмотрение банка;
- предмет ипотеки обязательствами не обременен (кроме продукта «Перекредитование»).