Алгоритм проведения ипотечной сделки на вторичном рынке

После получения положительного решения по кредитной заявке подбирается объект недвижимости (Квартира), соответствующий требованиям АИЖК (Приложение 1).

Когда Квартира подобрана необходимо осуществить следующие шаги:

1 шаг

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

А) приобретение квартиры от физ. лица

- свидетельство о государственной регистрации права собственности по закладываемой квартире/выписка из ЕГРП, удостоверяющая проведенную гос. регистрацию права;
- документы основания, указанные в свидетельстве о праве собственности (договор безвозмездной передачи, договор купли-продажи, договор дарения и т.п.) с отметкой о гос. регистрации (при наличии);
- технический паспорт и/или кадастровый паспорт;
- паспорт продавца (-ов) закладываемой квартиры (все страницы);
- справка о зарегистрированных лицах, третьих лицах, сохраняющих право пользования и проживания квартирой (срок действия – 1 месяц);
- иные документы (по требованию Банка).

Б) приобретение квартиры от юр. лица

Если продавцом Квартиры выступает застройщик (аккредитованный в Банке), необходимо предоставить документы:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на Квартиру/выписка из ЕГРП, удостоверяющая проведенную гос. регистрацию права ;
- документы основания, указанные в свидетельстве о праве собственности с отметкой о гос. регистрации (при наличии);
- технический паспорт и/или кадастровый паспорт с экспликацией;
- выписка из ЕГРЮЛ;
- документ, подтверждающий полномочия на подписание договора купли-продажи (доверенность);
- справка о зарегистрированных лицах, третьих лицах, сохраняющих право пользования и проживания квартирой (срок действия – 1 месяц);
- иные документы (по требованию Банка).

если продавцом выступает иное юридическое лицо - дополнительно необходимо предоставить следующие документы:

- учредительные документы (Устав с изменениями, выписка из ЕГРЮЛ);
- документ, подтверждающий полномочия директора + копия паспорта 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 последнюю отчетную дату. Справка подписывается руководителем организации и главным бухгалтером;
- иные документы (по требованию Банка).

2 шаг

После получения предварительного положительного решение по объекту необходимо заказать отчет об оценке 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. ООО «Вятское агентство имущества», тел. 29-54-72, 29-56-77; г. Киров, ул. Герцена, д. 83;

4. ООО КПЦ «БЮРО Независимых экспертиз», тел. 67-03-84, 67-14-15; г. Киров, ул. Ленина, д. 127 а
5. ООО «Аналитик», тел. 22-00-01, 71-44-94, г. Киров, ул. Спасская, д. 39 оф. 13

Для заказа отчета об оценке необходимо предоставить копии следующих документов:

- паспорт заказчика отчета об оценке (все страницы);
- свидетельство о государственной регистрации права собственности по закладываемой квартире/выписка из ЕГРП;
- документы основания, перечисленные в свидетельстве о праве собственности (договор безвозмездной передачи, договор купли-продажи, договор дарения и т.п.);
- технический паспорт и/или кадастровый паспорт с экспликацией.

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 – оригинал;
- проект договора купли-продажи квартиры;
- разрешение Администрации г. Кирова на продажу недвижимости, в случае, если Продавцом Квартиры является несовершеннолетний либо недееспособный гражданин (при необходимости) – оригинал;
- согласие супруга на продажу квартиры (при необходимости) – оригинал;
- брачный контракт (при необходимости) – оригинал;
- иные документы (по требованию Банка).

***Для информации**: при продаже квартиры, где собственниками являются несовершеннолетние дети, необходимо получить разрешение Администрации г. Кирова на продажу квартиры. К пакету документов, предоставляемому в Администрацию, дополнительно необходимо приложить:*

- проект кредитного договора;
- решение о предоставлении ипотечного кредита.

Сделки по продаже Квартиры, собственниками которых являются несовершеннолетние или недееспособные граждане, а также сделки по отчуждению долей подлежат нотариальному удостоверению.

4 шаг Дата, время проведения сделки и сдача документов на регистрацию в МФЦ согласовывается с сотрудником банка (доп. офис на Карла Маркса, д. 23).

Накануне сделки продавцу необходимо открыть счет «до востребования» в любом офисе АО КБ «Хлынов» (при себе иметь паспорт и 10 рублей).

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.

Обязательно: у покупателей и продавцов 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;
- разрешение Администрации г. Кирова на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;

На подписание договора купли-продажи квартиры Продавцам необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- договор купли-продажи квартиры (количество экземпляров = количеству участников сделки + 1 экземпляр) – оригинал;
- свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- свидетельство(-а) о государственной регистрации права собственности/выписка из ЕГРП – оригинал(-ы);
- документы основания, перечисленные в свидетельстве о праве собственности закладываемой квартиры: договор безвозмездной передачи, договор купли-продажи, договор дарения и т.п. – оригиналы;
- разрешение Администрации г. Кирова на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;
- согласие супруга(-и) на продажу квартиры (при необходимости) - оригинал.

5 шаг Сдача документов на государственную регистрацию (запись в МФЦ через сотрудника банка).

Обязательное присутствие всех залогодателей и продавцов.

Заемщикам и продавцам необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- свидетельство о заключении брака/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- свидетельства о государственной регистрации права/выписка из ЕГРП – оригиналы;
- справка из ЖКО – оригинал;
- закладная – оригинал + копия;
- кредитный договор – оригинал;
- договоры купли-продажи квартиры, подписанные сторонами – оригиналы;
- расписка о передаче первого взноса – оригинал + копия;
- брачный договор (при необходимости) – оригинал + копия;
- разрешение Администрации г. Кирова на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал + копия;
- согласие супруга(-и) на продажу квартиры (при необходимости) - оригинал + копия;
- денежные средства для оплаты государственной пошлины (2 000 рублей).

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

6 шаг

Право собственности регистрируется 5 (пять) рабочих дней.

7 шаг

Перед выдачей кредита необходимо заключить договор страхования имущества (обязательно) и договор страхования жизни и здоровья (если предусмотрено кредитным договором).

На подписание договора страхования жизни и здоровья необходимо присутствие всех заемщиков, при страховании объекта залога возможно присутствие только основного заемщика.

При себе необходимо иметь следующие документы:

- паспорт – оригинал;
- выписка из ЕГРП – оригинал + копия;
- договор купли-продажи квартиры с отметкой о государственной регистрации – оригинал + копия;
- кредитный договор – оригинал + копия;
- денежные средства для оплаты страхового взноса.

8 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;
- выписка из ЕГРП – оригинал;
- договор купли-продажи квартиры с отметкой о государственной регистрации – оригинал;
- расписка о получении первоначального взноса продавцом – оригинал;
- договор страхования – оригинал;
- квитанция об оплате договора страхования – оригинал;
- опись документов, принятых для оказания гос. услуг (расписка МФЦ) – копия.

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

9 шаг

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

Для информации:
Если на момент заключения договора купли-продажи в предмете залога были зарегистрированы Продавцы, то Заемщикам необходимо в течение месяца с даты подписания Договора купли-продажи предоставить справку (в развернутой форме) о том, что в Квартире никто не зарегистрирован.
Если на момент предоставления справки в приобретенной квартире будут прописаны заемщики, то необходимо предоставить копию страницы паспорта с новой регистрацией.

Приложение 1

Основные требования к предмету ипотеки:

- на момент подписания кредитного договора и договора купли-продажи у покупателей и продавцов обязательно должна быть регистрация по месту жительства (регистрация по месту пребывания);
- 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;
- год постройки дома, где расположен предмет ипотеки, не старше 1970 года (старше на усмотрение банка); если дом старше 1970 года, где расположен предмет ипотеки, необходимо предоставить справку о том, что дом не находится в аварийном состоянии и состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением;
- предмет ипотеки обязательствами не обременен (кроме продукта «Перекредитование»);