

## **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);
- ☐ если возраст продавца превышает 65 лет, то обязательно наличие справки из психоневрологического и наркологического диспансеров о том, что продавец не состоит на учете у нарколога и психиатра (срок действия 30 календарных дней);
- ☐ 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 решения 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
8. ООО «Агентство оценки «Эксперт», тел. 35-18-78, 47-14-74; г. Киров ул. Московская, д. 25г, офис 6

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 договор (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), заявление 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;
- ☐ опись 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. Информационный расчет подписывается всеми заемщиками.

**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»).