

Паспорт ипотечного продукта «Приобретение недвижимости»

Паспорт ипотечного продукта «Приобретение недвижимости» разработан в целях улучшения жилищных условий семей.

Термины, определения и их сокращения, встречающиеся в паспорте ипотечного продукта:

«Агентство» – АО «Ипотечное агентство Астраханской области».

«Паспорт ипотечного продукта» – свод правил и норм, регламентирующих предоставление ипотечного кредита (займа) на определенных условиях.

«Заёмщик» - физическое лицо, обладающее полной дееспособностью, а именно, способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать гражданские обязанности и исполнять их в полном объеме, и соответствующее требованиям, установленным настоящими Стандартами, с которым заключается Кредитный договор или Договор займа.

«Залогодатель» - физическое лицо, являющееся собственником Предмета ипотеки, обладающее полной дееспособностью, а именно: способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать гражданские обязанности и исполнять их в полном объеме (за исключением несовершеннолетних), соответствующее требованиям, установленным настоящим Паспортом, и предоставляющее в залог Предмет ипотеки в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору/Договору займа.

«Договор займа» - соглашение, заключаемое юридическим лицом (займодавцем) и Заемщиком в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии с которым займодавец передает в собственность Заемщика Ипотечный заем в размере и порядке, определенных договором с учетом требований настоящего Паспорта, а Заемщик обязуется возвратить полученный Ипотечный заем и уплатить проценты на него.

«Ипотечный заём» - денежные средства, предоставленные Заемщику Займодавцем по Договору займа на приобретение недвижимости.

«Предмет ипотеки» - Недвижимое имущество (жилое помещение, земельный участок), переданное в обеспечение исполнения обязательств по ипотечному кредиту (займу) в залог по договору об ипотеке или залог по которому возникает на основании закона (ипотека в силу закона).

«Коэффициент К/З» – коэффициент выраженный в процентах отношении суммы ипотечного кредита (займа) к оценочной стоимости предмета ипотеки.

Иные термины и определения, встречающиеся в данном документе, трактуются согласно действующему законодательству РФ.

	Параметр	Описание
1	Цель кредитования:	1. Приобретение квартиры, путем: а) заключения договора долевого участия/уступки прав требований; б) заключения договора купли-продажи; 2. Приобретение индивидуального дома с земельным участком путем

		<p>заключения договора купли-продажи.</p> <p>3. Приобретение доли в квартире или в доме в целях получения права на недвижимость в целом.</p> <p>4. Приобретение комнаты путем заключения договора купли-продажи.</p> <p>5. Строительство жилого дома на имеющемся в собственности участке.</p> <p>6. Приобретение земельного участка</p>
2	Требование к заёмщикам и залогодателям:	<p>2.1. Заемщиком и Залогодателем может выступать только дееспособный гражданин Российской Федерации;</p> <p>2.2. На момент заключения Кредитного договора/Договора займа Заемщик и Залогодатель должны быть зарегистрированы по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации;</p> <p>2.3. Возраст Заемщика на момент заключения Кредитного договора/Договора займа должен составлять не менее 18 лет и не более 60 лет;</p> <p>2.4. Заёмщик не должен состоять на учете в психоневрологическом и/или наркологическом диспансере.</p>
3	Срок займа:	От 36 (тридцать шесть) до 120 (сто двадцать) календарных месяцев
4	Процент по займу:	15 % (пятнадцать) процентов годовых – на весь срок займа;
4.1.	Пени за просроченные платежи.	<p>При просрочке погашения займа и процентов по нему начисляется пеня в размере:</p> <p>1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.</p>
5	Размер займа:	<p>Минимальный размер займа 500 000 рублей, но не менее чем 10% от стоимости приобретаемой недвижимости.</p> <p>Максимальный размер займа - не более 90% от оценочной стоимости приобретаемого объекта недвижимости и/или непоплаченных обязательств перед продавцом согласно договора купли-продажи объекта недвижимости, но не более 3000000 рублей.</p>
6	Требование приобретаемой недвижимости (предмету ипотеки):	<p>6.1 Предметом ипотеки в рамках настоящего Паспорта может выступать недвижимое имущество, а именно: Квартира, комната в общежитии, Жилой дом с земельным участком, на котором расположен такой Жилой дом или земельный участок, на котором планируется строительство жилого дома.</p> <p>6.1.1 Земельный участок, на котором находится Жилой дом должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • принадлежать на праве собственности (или на праве долгосрочной аренды с правом передачи в залог); • относиться к категории земель населенных пунктов; • иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства. • разрешенное использование земельного участка должно обеспечивать его владельцу законное право на строительство и/или эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/регистрации), при этом не должны нарушаться предельные значения по площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), которые установлены требованиями действующего законодательства и/или нормативными актами региональной власти; <p>6.2. Отдельные доли в объекте недвижимости (исключение, если приобретение доли в квартире или в доме в целях получения права на недвижимость в целом) и жилые помещения с частичными удобствами (за исключением комнат в общежитии), а также недвижимость являющаяся объектом культурного наследия (памятник архитектуры) не могут являться Предметом ипотеки;</p> <p>6.3. Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки должно быть зарегистрировано в установленном порядке и подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, свидетельством о государственной регистрации права собственности и т.д.);</p> <p>6.4. Предмет ипотеки должен быть расположен на территории Астраханской области и/или иметь высокую степень ликвидности;</p> <p>6.5. При передаче в залог Жилого дома земельный участок, на котором он расположен, подлежит также передаче в залог.</p>

		<p>К комплекту документов на земельный участок, который должен передаваться в залог вместе с Жилым домом, должен быть приложен кадастровый паспорт (план) земельного участка, (Разделы В.1, В.2, В.3, В.4. Разделы В.3 и В.4 - при наличии в государственном кадастре соответствующих сведений, границы земельного участка д.б. обозначены сплошными линиями, т.е. проведено межевание участка);</p> <p>6.6. На дату заключения Договора купли-продажи (Договора долевого участия) Предмет ипотеки должен быть свободен от любых прав третьих лиц, в том числе не обременен предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования.</p> <p>В отношении Предмета ипотеки не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам. Третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении Предмета ипотеки, в том числе иски об аресте или обращении взыскания на Предмет ипотеки.</p> <p>6.7. Предмет ипотеки должен иметь электрическую, паровую, газовую, печную или иную систему отопления, обеспечивающую подачу тепла на всю его жилую площадь, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения, также иметь холодное, горячее (в случае централизованной подачи горячей воды) водоснабжение (водоснабжение допускается путем отбора из коллективных и индивидуальных скважин с помощью автоматизированных систем подачи воды), электроснабжение и наличие центральной либо местной канализации, канализация допускается в виде индивидуальных очистных сооружений (септик с отводом в фильтрующие сооружения, при этом справка о соответствии нормам Санпина не требуется);</p> <p>6.8. Предмет ипотеки должен иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей и окон, а для Жилых домов и Квартир на последних этажах многоквартирного дома - и крыши;</p> <p>6.9. В случае передачи в залог вновь построенного недвижимого имущества (право собственности на жилое помещение должно быть оформлено не позднее 1 (одного) года до даты заключения договора займа) допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и наличие только черновой отделки помещений, а именно: стены оштукатурены; на полу стяжка под устройство напольного покрытия; электросиловая разводка проведена; система отопления проложена и функционирует; все оконные проемы оборудованы окнами; входная дверь установлена, а для Жилого дома также и отсутствия подключения к системам канализации, водо-, газоснабжения на момент его приобретения при условии оценки Предмета ипотеки Оценщиком как объекта, имеющего высокую степень ликвидности;</p> <p>6.10 Жилой дом или многоквартирный дом, в котором находится Квартира, являющаяся Предметом ипотеки, должны соответствовать следующим требованиям:</p> <p>а) не находится в аварийном состоянии;</p> <p>б) не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;</p> <p>в) иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;</p> <p>6.11. Оценочная стоимость Предмета ипотеки определяется путем анализа предоставленной заемщиком и/или продавцом недвижимости информации. В случае сомнения в действительной стоимости Предмета ипотеки Оценочная стоимость может подтверждаться Отчетом об оценке, произведенной Оценщиком. Оценщик, Отчет об оценке и порядок оценки Предмета ипотеки должен соответствовать требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности;</p> <p>6.12. При передаче в ипотеку Жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, оценка должна проводиться отдельно для Жилого дома и для земельного участка. При этом цена земельного участка не может быть ниже кадастровой стоимости земли, установленной в данной местности.</p> <p>6.13. Агентство оставляет за собой право в одностороннем порядке без объяснения причин отказать в залоге на объект недвижимости.</p>
7	Вид обеспечения:	<p>7.1. Залог приобретаемой жилой недвижимости (залог прав требований), залог приобретаемого земельного участка, залог имеющегося земельного участка для целей строительства индивидуального жилого дома;</p> <p>7.2. Страхование приобретаемой недвижимости.</p>
8	Тип ипотеки:	8.1. Ипотека возникает в силу закона на основании ст. 77 ФЗ «Об ипотеке

		(залоге недвижимости)», что дополнительно указывается в Договоре займа и Договоре приобретения жилого помещения. При этом все Залогодатели приобретаемого Жилого помещения должны быть Заемщиками по Договору займа (за исключением несовершеннолетних). 8.2. Ипотека в силу договора по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке)
9	Требование коэффициента К/З:	9.1. Максимальное значение коэффициента К/З не более 90% (включительно) от наименьшей из двух стоимостей - оценочной либо стоимости приобретаемого объекта недвижимости по договору купли- продажи.
10	Требование платежеспособности заёмщика:	Согласно внутренней методики
11	Требование кредитоспособности заёмщика:	11. Кредитная история заёмщика не должна считаться отрицательной. 11.1. Кредитная история считается <u>отрицательной</u> в случае: 11.1.1. Наличия просрочки платежа по кредиту/займу более чем на 180 (сто восемьдесят) дней при сумме кредита (займа) более 100 000 (сто тысяч) рублей. 11.1.2. Наличие текущих просроченных платежей по любым кредитам/займам. 11.1.3. Наличие исполнительных листов на сумму свыше 10 000 рублей, незакрытой судимости или уголовных дел, заявлений/решений о признании банкротом. 11.1.4. Наличие судебного решения о взыскании задолженности по кредитам (займам) за счет реализации недвижимого имущества. 11.1.5. Получения запрета на проверку кредитной истории.
12	Погашение займа и процентов.	12.1. Сумма займа, а также начисленных процентов, подлежит возврату в срок не позднее 120 (ста двадцати) календарных месяцев, начиная с даты фактического предоставления займа. 12.2. Заёмщик погашает сумму займа и уплачивает проценты, начисленные за пользованием займом, путем осуществления ежемесячных платежей за счет собственных средств.
13	Другие значимые характеристики:	13.1. Жилое помещение оформляется в собственность Заемщика, а если Заемщик находится в зарегистрированном браке, то жилое помещение оформляется в общую совместную собственность супругов. 13.2. Жилое помещение оформляется в собственность несовершеннолетних детей только: <ul style="list-style-type: none"> • на основании решения органа опеки и попечительства или вступившего в законную силу решения суда о наделении несовершеннолетнего(-их) правом собственности в приобретаемом жилом помещении; • при участии заемщика в Федеральной/Региональной программах, предусматривающих предоставление субсидий на приобретение жилого помещения, частичную оплату кредитного договора/договора займа при условии приобретения жилого помещения в собственность всех членов семьи заемщика, включая несовершеннолетних. 13.3. Оплата первоначального взноса за приобретаемую недвижимость допускается наличным, либо безналичным платежом на счет продавца недвижимости. Документы, подтверждающие оплату наличными могут быть представлены только на сумму не более 5% от стоимости объекта недвижимости Договору приобретения и не более 200 тыс. руб.