

Алгоритм проведения ипотечной сделки на первичном рынке

После получения положительного решения по кредитной заявке подбирается квартира, которая соответствует требованиям АИЖК (Приложение 1).

Когда квартира подобрана необходимо осуществить следующие шаги:

1 шаг

Предоставить в АО КБ «Хлынов» (доп. офис на Ленина, д. 92) копии следующих документов:

По объекту:

- разрешение на строительство;
- проектная декларация;
- справка о степени готовности объекта от застройщика;
- договор страхования ответственности от застройщика + квитанцию об оплате (если степень готовности объекта согласно предоставленной справки меньше 90% и разрешение на строительство объекта выдано позднее декабря 2013 года);

а) Если заключается договор долевого участия:

- договор инвестирования (первоначальный договор) – при наличии;
- подтверждение первого взноса (копия приходных-кассовых чеков);

б) Если заключается договор переуступки прав требования:

- предыдущие договора инвестирования (договор долевого участия);
- справка от застройщика о полной оплате квартиры первоначальными инвесторами;

По продавцу (**если заключается договор переуступки прав требования**):

- если продавцом выступает физ. лицо – паспорт;
- если продавцом выступает юр. лицо – документы по юр. лицу (*о необходимости предоставления документов по юридическому лицу, необходимо уточнять у менеджера*):
 - свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
 - свидетельство о постановке на налоговый учет;
 - устав;
 - документ, подтверждающий полномочия директора + паспорт директора;
 - если форма собственности ООО, то необходимо предоставить протокол одобрения сделки (по форме банка);
 - если форма собственности АО, то необходимо предоставить баланс организации за период и протокол одобрения сделки (по форме банка);
 - выписка ЕГРЮЛ (срок действия 30 дней);
 - реквизиты организации.
- другие документы – по просьбе банка

2 шаг

После получения предварительного положительного решение по объекту, в случае участия в программе «Ипотека с государственной поддержкой», необходимо заказать отчет об оценке у одного из аккредитованных оценщиков:

1. Вятская торгово-промышленная палата, тел. 65-36-37, 35-11-46; г. Киров, ул. Профсоюзная, д. 4
2. ИП Буркова Е.Н., тел. 75-43-67; г. Киров, ул. Воровского, д. 119 оф. 125
3. ИП Шевелев А.А., тел. 77-13-99, 47-13-99; г. Киров, ул. Орловская, д. 14;
4. ООО «Аналитик», тел. 22-00-01, 71-44-94, г. Киров, ул. Спасская, д. 39 оф. 13
5. ООО «Бизнесстройоценка», тел: 67-59-83, 37-51-56; г. Киров, ул. Ленина, д. 92;
6. ООО «Вятское агентство имущества», тел. 29-54-72, 29-56-77; г. Киров, ул. Герцена, д. 83;
7. ООО КПЦ «БЮРО Независимых экспертиз», тел. 67-03-84, 67-14-15; г. Киров, ул. Ленина, д. 127 а
8. ООО «ОценкаНедвижимостьПраво», тел. 64-45-36, 20-50-90; г. Киров, ул. Казанская, д. 89 а
9. ООО ЭКФ «Эксон», тел. 36-01-50, 36-01-56; г. Киров, ул. Карла 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 приобретения.

3 шаг

Для подготовки документов на сделку необходимо в АО КБ «Хлынов» (доп. офис на Ленина, д. 92) предоставить следующие документы:

- отчет об оценке и заключение оценщика – оригинал;
- проект договора приобретения (договор долевого участия, договор уступки прав требования); Проект договора готовится совместно с застройщиком.
- разрешение органов опеки на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;
- согласие супруга на продажу квартиры (при необходимости) – оригинал;
- брачный контракт (при необходимости) – оригинал;
- другие документы (при необходимости).

Для информации: при продаже квартиры, где собственниками являются несовершеннолетние дети, необходимо получить разрешение органов опеки и попечительства на продажу квартиры.

В органы опеки и попечительства для получения разрешения необходимо предоставить:

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

Сделки с долями по отчуждению квартиры подлежат нотариальному удостоверению.

4 шаг Дата и время подписания кредитного договора согласовывается с сотрудником банка (доп. офис на Ленина, д. 92).

Если продавцом выступает юр. лицо, то дату подписания договора приобретения и сдачу документов на регистрацию назначает застройщик (как правило в день подписания кредитного договора).

Если продавцом выступает физ. лицо, то 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 подписания кредитного договора (доп. офис АО КБ «Хлынов» по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 92) обязательное присутствие всех заемщиков, залогодателей и продавцов (физ. лица).

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

На подписание кредитного договора заёмщикам необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- свидетельство о рождении детей (при наличии) – оригинал;
- брачный договор (при необходимости) – оригинал;
- разрешение органов опеки на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;
- заключение из отчета об оценке (при наличии) – оригинал.

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

- паспорт – оригинал;
- договор переуступки прав требования – оригинал;
- свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- разрешение органов опеки на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;
- согласие супруга(-и) на продажу квартиры – если квартира приобреталась продавцами в браке на одного из супругов – оригинал.

6 шаг Сдача документов на государственную регистрацию.

Обязательное присутствие всех заемщиков, залогодателей и продавцов.

Заемщикам и продавцам необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- свидетельство о заключении брака/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- договор инвестирования – оригинал;
- закладная (при наличии) – оригинал + копия;
- кредитный договор – оригинал + копия;
- документ о полной оплате квартиры первоначальному инвестору (при переуступке права требования) – оригинал + копия;
- брачный договор (при необходимости) – оригинал + копия;
- разрешение органов опеки на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал + копия;
- согласие супруга(-и) на продажу квартиры – если квартира приобреталась продавцами в браке на одного из супругов – оригинал;
- денежные средства для оплаты государственной пошлины (350 рублей).

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

7 шаг Документы регистрируются **5 рабочих дней**. В случае регистрации первого договора долевого участия объекта, регистрация может продлиться 1 месяц.

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;
- договор инвестирования – 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 Ленина д. 92, на основании следующих документов:

- паспорт – оригинал;
 - зарегистрированный договор инвестирования (договор долевого участия, договор уступки права требования) – оригинал;
 - документ, подтверждающий оплату первоначального взноса (платежка о перечислении, расписка) – оригинал;
 - договор страхования (при наличии) – оригинал;
 - квитанция об оплате договора страхования (при наличии договора страхования) - копия;
 - полис страхования застройщика, квитанция – копия;
 - расписка о сдаче закладной в регистрационную палату (при наличии) – копия;
- 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.

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;
- на момент подписания кредитного договора и договора приобретения у покупателей и продавцов (физ. лица) обязательно должна быть регистрация по месту жительства (может быть временная);
- предметом залога может выступать только квартира;
- предмет ипотеки должен быть расположен в г. Кирове. Возможно расположение предмета ипотеки на территории Кировской области, где представлен офис АО КБ «Хлынов» - на усмотрение банка;
- покупатели и продавцы не должны быть родственниками;
- продавец (физ. лицо) не может действовать по доверенности;
- предмет ипотеки обязательствами не обременен (кроме продукта «Перекредитование»).