

Алгоритм проведения ипотечной сделки на вторичном 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:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности по закладываемой квартире;
- документы основания, перечисленные в свидетельстве о праве собственности (договор безвозмездной передачи, договор купли-продажи, договор дарения и т.п.);
- технический паспорт или кадастровый паспорт;
- паспорт продавца (-ов) закладываемой квартиры (все страницы);
- справка ЖКО о зарегистрированных лицах в закладываемой квартире;
- другие документы – по просьбе банка.

2 шаг

После получения предварительного положительного решение по объекту 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 (все страницы);
- свидетельство о государственной регистрации права собственности по закладываемой квартире;
- 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.

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 купли-продажи квартиры;
- 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 купли-продажи;
- решение о предоставлении ипотечного кредита.

Сделки с долями по отчуждению подлежат нотариальному удостоверению.

4 шаг Дата, время проведения сделки и сдача документов на регистрацию в МФЦ согласовывается с сотрудником банка (доп. офис на Ленина, д. 92).

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. Ленина, д. 92) обязательное присутствие всех заемщиков, залогодателей и продавцов.

Обязательно: у покупателей и продавцов 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 необходимости) – оригинал;
- брачный договор (при необходимости) – оригинал;
- разрешение органов опеки на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;
- заключение из отчета об оценке (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 – 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 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.

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

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;
- свидетельства о государственной регистрации права – оригиналы;
- справка из ЖКО – оригинал;
- закладная – оригинал + копия;
- кредитный договор – оригинал + копия;
- договор купли-продажи квартиры – оригиналы;
- расписка о передаче первого взноса – 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 + 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

Собственность регистрируется 5 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;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности – оригинал + копия;
- договор купли-продажи квартиры – 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 Ленина д. 92, на основании следующих документов:

- паспорт – оригинал;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности – оригинал;
- договор купли-продажи квартиры – оригинал;
- расписка о получении первоначального взноса продавцом – оригинал;
- договор страхования – оригинал;
- квитанция об оплате договора страхования – оригинал;
- расписка о сдаче закладной в регистрационную палату – 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 в предмете залога были прописаны покупатели, то заемщику необходимо в течение месяца предоставить справку ЖКО (в развернутой форме), что на данный момент в квартире не зарегистрированы третьи лица.

Если на момент предоставления справки в приобретенной квартире будут прописаны заемщики, то необходимо предоставить копию страницы паспорта с новой регистрацией.

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 (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;
- заёмщик не должен быть зарегистрирован в приобретаемой квартире до подписания договора купли-продажи;
- продавец не может действовать по доверенности;
- 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»);