



Требования к Заемщикам и Залогодателям

Заемщиком может быть дееспособный гражданин Российской Федерации, имеющий регистрацию по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации на момент заключения Договора займа.

Возраст должен составлять от 18 до 65 лет (возраст Заемщика на момент окончания срока ипотечного займа, установленного Договором займа, не должен превышать 65 лет).

Кредитная история Заёмщика анализируется за 3 (три) года до выдачи ипотечного займа.

Залогодателем может быть дееспособный гражданин Российской Федерации, имеющий регистрацию по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации на момент заключения договора займа и составления закладной.

Залогодателем может являться несовершеннолетний ребенок в случае, если приобретение ему доли в праве собственности является условием предоставления государственного содействия или условием органов опеки и попечительства в случае продажи недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему ребенку в счет первоначального взноса, при условии, что законный представитель несовершеннолетнего ребенка является Заемщиком/Залогодателем.

Количество заемщиков должно составлять не более 4 (Четырех) человек. Заемщиками могут выступать: супруги, гражданские супруги, родители, дети и иные родственники, а так же коллеги, друзья, знакомые и иные лица.

Если супруг Заемщика-Залогодателя не будет являться должником по заемному обязательству, между супругами должен быть заключен брачный договор, в котором устанавливается режим раздельной собственности в отношении приобретаемого жилого помещения и раздельный режим долгов супругов по Договору займа. В случае если оба супруга являются заемщиками, но один из супругов не является залогодателем, необходимо предоставить нотариально оформленное согласие на передачу в залог жилого помещения.

Требования к совокупному доходу

Для расчета размера совокупного дохода, учитываемого для оценки платежеспособности Заемщика, принимается документально подтвержденный доход.

Трудовой стаж на последнем месте работы должен составлять не менее 3 мес.

При расчете платежеспособности заемщиков применяется следующий порядок:

1. В случае если в справке о доходах физического лица указан доход за 6 мес. и более, то расчет производится за 6 последних месяцев, указанных в справке.
2. В случае если в справке о доходах физического лица указан доход менее, чем за 6 мес., но не менее чем за 3 мес., то расчет производится за фактическое количество месяцев.

Требования к Жилому помещению

Требования к техническому состоянию Предмета залога

Жилое помещение не должно находиться в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, многоквартирный дом не должен состоять на учете по постановке на капитальный ремонт.

Жилое помещение не должно быть признано в установленном порядке непригодным для проживания.

Жилое помещение должно быть подключено к централизованным системам канализации, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, иметь окна и входную дверь, для квартир на последнем этаже иметь исправную крышу. Допустимо отсутствие сантехнического оборудования и плиты при условии, что жилое помещение оценено как объект, имеющий высокую или среднюю степень ликвидности и находится во вновь построенном объекте недвижимости.

Жилое помещение может быть принято в залог при наличии незаконных на момент проведения ипотечной сделки перепланировок в случае, если перепланировка/переоборудование может быть согласована в установленном законодательством порядке или перепланировка/переоборудование не требует согласования.

Условия передачи Жилого помещения в залог

Право собственности на жилое помещение, передаваемое в залог, должно быть зарегистрировано в установленном законодательством порядке и подтверждено документально.

Обеспечением исполнения обязательств при кредитовании на первичном рынке является залог прав требования в пользу Общества с даты государственной регистрации залога прав требования до даты государственной регистрации права собственности заемщика на жилое помещение.

Стоимость предмета залога подтверждается Отчетом об оценке, составленным независимым оценщиком.

Жилое помещение может приниматься в залог при условии согласования возможности его страхования.

Замена предмета залога в течение срока погашения ипотечного займа не допускается. Допустима замена предмета залога в случае, если предмет залога и приобретаемое жилье различны, путем получения займа на погашение ранее выданного ипотечного займа.

Иные случаи замены предмета залога могут быть согласованы только в индивидуальном порядке с Обществом при условии, что на момент согласования сопровождение займа осуществляется Обществом.

Допускается обременение жилого помещения ипотекой, при условии снятия имеющегося обременения на момент регистрации ипотеки в пользу залогодержателя/составления Закладной, последующая ипотека не допускается.

Жилое помещение должно быть свободно от прав третьих лиц, в том числе не обременено наймом, рентой, арендой, не состоять в споре, под арестом, или запрещением. Исключение составляет обременение в виде обязательства по сохранению объектов культурного наследия;

В отношении предмета ипотеки не должно быть заключено никаких договоров, в том числе предварительных, направленных на отчуждение его третьими лицами;

Третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении Предмета ипотеки, в том числе иски об аресте или обращении взыскания на Предмет ипотеки;

Продавец жилого помещения является взаимозависимым лицом любого из Заемщиков и/или залогодателей (исключение составляют бывшие супруги, если с момента расторжения брака прошло более трех лет после раздела имущества или имущество бывшего супруга является исключительно его частной собственностью).

Ситуациями повышенного риска являются случаи, когда собственность продавцов жилого помещения зарегистрирована менее трех лет до момента проведения ипотечной сделки, при условии, что жилое помещение:

1. Перешло в собственность продавцов в результате сделки наследования, дарения или по решению суда;
2. В течение трех лет произошло несколько сделок (в том числе купли-продажи) жилого помещения или долей жилого помещения;
3. В отношении продавцов жилого помещения (юридических или физических лиц) имеется негативная информация в базах данных и публичных источниках информации;
4. В отношении жилого помещения были судебные иски по оспариванию права собственности или права проживания;
5. Жилье продается по стоимости, существенно превышающей стоимость приобретения;
6. Ипотечная сделка проводится по доверенности со стороны Продавцов.

Требования к Отчету о рыночной стоимости Жилого помещения

Стоимость предмета залога определяется на основании Отчета о рыночной стоимости жилого помещения (далее – Отчет об оценке), который составляется независимым оценщиком.

Отчет об оценке должен быть составлен не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до даты государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодателя.

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.

При приобретении последней комнаты (доли) в квартире и передаче в залог всей квартиры, оценка должна проводиться отдельно для комнаты (доли) и квартиры.

Требования к основным параметрам кредитования

Валюта Займа

Валюта займа - российский рубль.

Цель предоставления Займа, устанавливается Паспортом продукта

- 1) приобретение жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме на первичном рынке жилья.
- 2) приобретение жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме на вторичном рынке жилья.
- 3) приобретение последней(-их) доли/долей в праве собственности на жилое помещение (квартиру) в многоквартирном доме, а также последней(-их) комнаты/комнат в квартире на вторичном рынке жилья.
- 4) приобретение доли/долей в праве собственности на жилое помещение (квартиру) в многоквартирном доме, а также комнаты/комнат в квартире на вторичном рынке жилья.
- 5) приобретение земельного участка и строительство на нем жилого дома.
- 6) приобретение жилого дома с земельным участком, на котором расположен жилой дом.
- 7) строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем на праве собственности.
- 8) строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем на праве аренды (при наличии согласия арендодателя на залог).
- 9) иные цели, установленные паспортом продукта.

Под приобретением помещения на вторичном рынке жилья понимается приобретение жилого помещения путем заключения сделки купли-продажи.

Под приобретением квартиры на первичном рынке жилья понимается приобретение жилого помещения путем:

- заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
- заключения договора/соглашения уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (цессии);
- приобретения квартиры во вновь построенном многоквартирном доме (строительство завершено) по договору купли-продажи;
- полной оплаты пая жилищно-строительного кооператива.

Цель кредитования устанавливается Паспортом продукта.

Регион расположения Предмета залога

Санкт-Петербург и Ленинградская область.

Срок Займа

Минимальный и максимальный срок кредитования устанавливаются Паспортом продукта.

Максимальный срок кредитования не может превышать достижения самым старшим из заемщиков возраста 65 лет.

Ставка по Займу

Процентная ставка по займу (ставка кредитования) устанавливается Паспортом продукта

Виды обеспечения Займа

- Залог приобретаемого или имеющегося жилого помещения
- Залог прав требования
- Страхование предмета залога на весь срок кредитования
- Личное страхование на весь срок кредитования.
- Титульное страхование.

Виды обеспечения устанавливаются Паспортом продукта.

Размер Займа

Минимальный и максимальный размер займа устанавливается Паспортом продукта.

Порядок погашения ипотечного Займа

Порядок погашения ипотечного займа устанавливается Паспортом продукта. Заемщик обязан погашать задолженность ежемесячно очередными платежами, установленными графиком платежей.

Заемщик вправе полностью или частично погасить задолженность по ипотечному займу досрочно. При частичном досрочном погашении займа производится пересмотр графика платежей - производится либо изменение суммы платежа с сохранением срока кредитования, либо уменьшение количества платежей, при этом суммы очередных платежей, за исключением последнего, не изменяются. Изменение ежемесячного платежа в сторону уменьшения возможен только с согласия Займодавца. Изменение суммы платежа либо уменьшение количества очередных платежей при частичном досрочном погашении ипотечного займа указывается в новой редакции графика платежей.

Требования к страховому обеспечению

Имущественное страхование

Страхование предмета ипотеки от риска утраты или повреждения в течение всего срока действия Договора займа с ежегодной оплатой страховых взносов. Со стороны Заемщика/Залогодателя стороной по договору назначается один из собственников/будущих собственников жилого помещения.

Личное страхование

Рекомендуемое добровольное страхование Заемщиков от несчастных случаев и болезней (личное страхование) в течение всего срока действия договора займа с ежегодной оплатой страховых взносов.

Страховая сумма между Заемщиками распределяется:

- пропорционально доли учтенного дохода Заемщика в общей сумме учтенного дохода. В этом случае страхование Заемщиков, чей доход не учитывается, не производится.

При отсутствии страхового обеспечения в виде личного страхования Заемщиков от несчастных случаев и болезней размер процентной ставки увеличивается согласно Паспорту продукта. Данная норма действует в течение всего срока действия /заемного обязательства, порядок изменения ставки установлен договором займа.

Общие требования по личному и имущественному страхованию

Срок окончания действия Договора страхования не может быть ранее, чем срок окончания действия срока Договора займа.

Договор страхования заключается при оформлении ипотечной сделки, сроки оплаты страховой премии устанавливаются согласно «Графику страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов)».

Страховая сумма определяется согласно «Графику страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов)», являющемуся приложением к договору страхования, в соответствии с условиями договора займа и на

каждую конкретную дату действия заемного обязательства должна быть не менее Остатка основного долга (ООД) по ипотечному займу на начало каждого периода страхования, увеличенного на 10% (Десять процентов).

Требования к форме ипотечной сделке

Согласно Паспорту продукта, а так же условий ипотечной сделки производится заключение следующих договоров:

1) Договор займа, который регулирует условия и порядок выдачи и погашения ипотечного займа. Заключается в день оформления ипотечной сделки между Обществом и Заемщиками (обязательно личное подписание всеми заемщиками).

2) Договор приобретения жилого помещения, передаваемого в обеспечение займа. В зависимости от целевого назначения займа, вида жилого помещения, способа оформления залога.

3) Договор купли-продажи квартиры или доли в праве собственности в квартире, заключается в день оформления ипотечной сделки между продавцом/продавцами и залогодателями, с обязательным включением в договор пунктов касаясь условий выдачи ипотечного займа и государственной регистрации ипотеки в силу закона, а также составления закладной (для договора купли-продажи квартиры);

4) Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключается по форме застройщика, согласованной с Обществом, в день оформления ипотечной сделки, с обязательным включением в договор пунктов касаясь условий выдачи ипотечного займа, государственной регистрации ипотеки в силу закона и составление закладной;

5) Договор ипотеки жилого помещения, заключается в день подписания Договора займа между Обществом и Залогодателями в случае, если передаваемое в залог жилое помещение на момент оформления ипотечной сделки находится в собственности Заемщика/Залогодателя.

6) Договоры страхования, заключаются в день оформления ипотечной сделки в соответствии с условиями Общества и дополнительными условиями, установленными Паспортом продукта. В случае предоставления займа на приобретение жилья на первичном рынке, Договор имущественного страхования заключается после государственной регистрацией права собственности и ипотеки.

7) Закладная, составляется всеми заемщиками и залогодателями в день оформления ипотечной сделки в соответствии с условиями, установленными Паспортом продукта. В случае предоставления ипотечного займа на приобретение жилья на первичном рынке, закладная составляется после подписания акта приема-передачи квартиры Залогодателю перед государственной регистрацией права собственности и ипотеки.