



## Требования к Заемщикам и Залогодателям

Заемщик - физическое лицо, обратившееся к ЛенОблАИЖК с намерением получить, получающее или получившее Ипотечный займ в качестве единственного заемщика или одного из солидарных заемщиков. Применяется также в отношении нескольких заемщиков по одному Договору займа.

Заемщиком может быть дееспособный гражданин Российской Федерации, имеющий регистрацию по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации на момент заключения Договора займа. У Заемщика нет непогашенной или неснятой судимости, в отношении Заемщика не осуществляется уголовное преследование. В течение предшествующих 5 лет:

I) Заемщик не был признан банкротом;

II) в отношении Заемщика не были введены процедуры несостоятельности (банкротства).

b) отсутствуют заявления о признании Заемщика несостоятельным (банкротом) в судебном порядке, поданные Заемщиком или любым иным лицом и не отозванные или не отмененные Заемщиком или таким лицом, за исключением случаев, когда суд отказал в удовлетворении такого заявления.

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

Заемщики мужского пола, не достигшие возраста 27 лет, имеют подтверждение прохождения срочной военной службы по призыву или отсутствия обязанности прохождения ими срочной военной службы по призыву, если такой Заемщик является единственным Заемщиком по ипотечному займу или одним из солидарных Заемщиков, среднемесячный доход которого составляет более 50 % совокупного дохода солидарных Заемщиков по такому ипотечному займу.

Кредитная история Заёмщика анализируется за 3 (три) года до выдачи ипотечного займа. Как минимум один из Заемщиков по ипотечному кредиту:

I) имеет положительную кредитную историю, при этом кредитная история Заемщика признается положительной, если:

1) не имеет место ни одно из указанных ниже обстоятельств в отношении задолженности заемщика по 1 обязательству, задолженность по которому превышает 10 000 рублей, или 2 и более обязательствам вне зависимости от задолженности:

i) обращение взыскания на предмет ипотеки или любое иное обеспечение исполнения обязательств, включая поручительства и гарантии;

ii) признание задолженности безнадежной;

iii) списание задолженности;

iv) уступка задолженности коллекторам, как минимум, по 1 обязательству, задолженность по которому превышает 10 000 рублей, или 2 и более обязательствам вне зависимости от задолженности;

v) взыскание задолженности в судебном порядке;

vi) судебный спор в отношении задолженности по ипотечному кредиту; и

vii) реструктуризация или компромиссное соглашение в отношении задолженности, совершенные в результате наличия проблем с обслуживанием задолженности.

2) не имеется ни одного платежа, просроченного более чем на 90 дней, в течение последних 3 лет на сумму более 10 000 рублей; и

3) не имеется ни одного платежа, просроченного более чем на 30 дней на сумму более 10 000 рублей, остающегося неуплаченным Заемщиком в настоящий момент.

II) не имеет кредитной истории.

b) Среднемесячный доход Заемщика, имеющего положительную кредитную историю или не имеющего кредитной истории, составляет не менее 50 % совокупного дохода солидарных Заемщиков по ипотечному кредиту.

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

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. Один из Заемщиков должен быть Залогодателем Предмета ипотеки. При этом

Заемщики и Залогодатели должны быть Взаимозависимыми лицами или имели с ним родственную связь.

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.

## **Требования к совокупному доходу**

Для расчета размера совокупного дохода, учитываемого для оценки платежеспособности Заемщика, принимается документально подтвержденный доход, размер которого свидетельствует о кредитоспособности и платежеспособности Заемщика. Совместно с Заемщиком, имеющим подтвержденный доход, Заемщиками по ипотечному займу также могут выступать лица, не имеющие подтвержденного дохода, если они соответствуют требованиям, указанным выше и являются Взаимозависимыми лицами Заемщика, имеющего подтвержденный доход, или между ними присутствует родственная связь.

Трудовой стаж для работников по найму на последнем месте работы должен составлять не менее 6 мес., для индивидуальных предпринимателей не менее 2-х лет.

При расчете максимальной суммы займа рассчитывается Показатель долговой нагрузки - соотношение общего объема ежемесячных расходов Заемщика на исполнение обязательств (в том числе по ипотечному займу) к величине ежемесячного дохода Заемщика («Коэффициент О/Д»). Максимальный размер коэффициента О/Д составляет 50%.

## **Требования к Жилому помещению**

### **Требования к техническому состоянию Предмета ипотеки**

Вид жилого помещения, выступающего Предметом ипотеки, является квартира.

Предмет ипотеки находится на территории Российской Федерации. Предмет ипотеки не находится на территории закрытых административно-территориальных образований Российской Федерации.

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 ипотеку, должно быть зарегистрировано в установленном законодательством порядке и подтверждено документально.

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

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

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

Замена предмета ипотеки в течение срока погашения ипотечного займа не допускается. Допустима замена предмета залога в случае, если предмет ипотеки 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 ЛенОблАИЖК при условии, что на момент согласования сопровождение займа осуществляется ЛенОблАИЖК.

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 ипотеки 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 приобретении последней комнаты (доли) в квартире и передаче в ипотеку 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) 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 ЛенОблАИЖК. Изменение суммы платежа либо уменьшение количества очередных платежей при частичном досрочном погашении ипотечного займа указывается в новой редакции графика платежей.

## **Требования к страховому обеспечению**

Обязательным видом страхового обеспечения ипотечного займа является имущественное страхование Предмета ипотеки.

Дополнительными видами страхового обеспечения могут выступать:

а) страхование от несчастных случаев, болезней и утраты трудоспособности; и

б) страхование от риска утраты права собственности Заемщика на Предмет ипотеки в результате прекращения права или ограничения (обременения) такого права.

### **Общие требования по страхованию**

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