

Алгоритм проведения ипотечной сделки на вторичном рынке

После получения предварительного положительного решения по клиенту подбирается объект недвижимости (Квартира), соответствующий требованиям Банка (Приложение 1).

Когда Квартира подобрана необходимо осуществить следующие шаги:

1 шаг

Предоставить в АО КБ «Хлынов» копии следующих документов:

А) приобретение квартиры от физ. лица

- свидетельство о государственной регистрации права собственности по закладываемой квартире/ выписка из ЕГРП/ЕГРН;
- документы основания, указанные в свидетельстве о праве собственности (договор безвозмездной передачи, договор купли-продажи, договор дарения и т.п.) с отметкой о гос. регистрации (при наличии). При наличии информации о характеристиках предмета ипотеки в иной документации предоставление Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, являющееся документом-основанием, указанным в свидетельстве о праве собственности/выписке из ЕГРН, не обязательно;
- технический паспорт и/или иная документация, содержащая полную техническую характеристику предмета ипотеки;
- паспорт продавца (-ов) закладываемой квартиры (все страницы);
- справка о зарегистрированных лицах, третьих лицах, сохраняющих право пользования и проживания квартирой (срок действия – 1 месяц);
- поквартирная карточка (при договоре безвозмездной передачи - при необходимости);
- справка из психоневрологического диспансера (ПНД) и справка из наркологического диспансера (НД), или водительское удостоверение продавца предоставляется если возраст продавца превышает 65 лет, срок действия справки из ПНД и НД – 30 календарных дней;
- справка о том, что дом не находится в аварийном состоянии (если дом на момент принятия решения старше 60 лет);
- иные документы (по требованию Банка).

Б) приобретение квартиры от юр. лица

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на Квартиру/ выписка из ЕГРП/ЕГРН;
- документы основания, указанные в свидетельстве о праве собственности с отметкой о гос. регистрации (при наличии);
- технический паспорт и/или иная документация, содержащая полную техническую характеристику предмета ипотеки;
- выписка из ЕГРЮЛ;
- документ, подтверждающий полномочия на подписание договора купли-продажи (доверенность);
- справка о зарегистрированных лицах, третьих лицах, сохраняющих право пользования и проживания квартирой (срок действия – 1 месяц);
- учредительные документы (Устав с изменениями, выписка из ЕГРЮЛ);
- документ, подтверждающий полномочия директора + копия паспорта директора (все страницы);
- протокол/решение об одобрении сделки/справка о том, что сделка не является крупной, в том числе с указанием информации о балансовой стоимости основных средств на последнюю отчетную дату. Справка подписывается руководителем организации и главным бухгалтером;
- иные документы (по требованию Банка).

2 шаг

После получения положительного решение по объекту необходимо заказать отчет об оценке у одного из аккредитованных оценщиков.

Перечень оценочных компаний размещен на сайте банка www.bank-hlynov.ru.

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/выписка из ЕГРП/выписка из ЕГРН;
- документы основания, перечисленные в свидетельстве о праве собственности (договор безвозмездной передачи, договор купли-продажи, договор дарения и т.п.);
- технический паспорт и/или иная документация, содержащая полную техническую характеристику предмета ипотеки.

Если рыночная стоимость в отчете об оценке ниже стоимости квартиры указанной в договоре купли-продажи, то кредитную заявку необходимо направить на пересмотр, так как для расчета коэффициента К/З берется наименьшая стоимость из двух сумм: продажной цены, указанной в договоре и оценочной стоимости, указанной в отчете об оценке.

3 шаг Для информации:

Сделки по продаже Квартиры, собственниками которой являются несовершеннолетние или недееспособные граждане, а также сделки по отчуждению доли в праве долевой собственности подлежат нотариальному удостоверению.

Сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке (если в их числе нет несовершеннолетних или недееспособных граждан) заключаются в простой письменной форме.

При продаже квартиры, где собственниками являются несовершеннолетние дети, необходимо получить разрешение Администрации г. Кирова на продажу квартиры. К пакету документов, предоставляемому в Администрацию, дополнительно необходимо приложить:

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

Если залогодателями (собственниками) являются несовершеннолетние дети, в банк необходимо предоставить:

- разрешение органов опеки (администрации), свидетельство о рождении ребенка, свидетельство о регистрации, СНИЛС, либо паспорт ребенка и СНИЛС.

4 шаг Дата, время проведения сделки и сдача документов на регистрацию в МФЦ согласовывается с сотрудником банка.

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 обязательное присутствие всех заемщиков, залогодателей и продавцов. В день проведения сделки подписываются следующие документы: индивидуальные условия кредитного договора, заявление на открытие банковского счета, договор купли-продажи квартиры, документы по страхованию.

Обязательно: у покупателей должна быть регистрация по месту жительства (регистрация по месту пребывания).

На подписание кредитного договора заёмщикам необходимо иметь при себе:

- паспорт + СНИЛС – оригинал;
- свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- свидетельство о рождении детей (при необходимости) – оригинал;
- брачный договор / согласие супруга на покупку и залог недвижимости (при необходимости) – оригинал;

Заемщикам необходимо заключить договор страхования имущества (обязательно) и полис страхования жизни и здоровья (если предусмотрено кредитным договором).

На подписание полиса страхования жизни и здоровья необходимо присутствие всех заемщиков, при страховании объекта залога возможно присутствие только основного заемщика.

При себе необходимо иметь следующие документы:

- паспорт + СНИЛС – оригинал;
- денежные средства для оплаты страхового взноса.

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/выписка из ЕГРП/выписка из ЕГРН – 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 Администрации г. Кирова на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;
- брачный договор / согласие супруга(-и) на продажу квартиры (при необходимости) - оригинал.

5 шаг Сдача документов на государственную регистрацию.

Обязательное присутствие всех 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/выписка из ЕГРП/выписка из ЕГРН – оригиналы;
- индивидуальные условия кредитного договора – оригинал;
- договоры купли-продажи квартиры, подписанные сторонами – оригиналы;
- расписка о передаче первого взноса (при необходимости) – оригинал + копия;
- брачный договор / согласие супруга на покупку и залог недвижимости / согласие супруга на продажу (при необходимости) – оригинал + копия;
- разрешение Администрации г. Кирова на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал + копия;
- согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – 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

Право собственности регистрируется примерно 7 (семь) рабочих дней.

7 шаг

Перечисление денежных средств (выдача кредита) происходит на основании следующих документов:

- паспорт – оригинал;
- выписка из ЕГРН – оригинал;
- договор купли-продажи квартиры с отметкой о государственной регистрации – оригинал;
- расписка о получении первоначального взноса продавцом (при необходимости) – оригинал.

Информационный расчет (график платежей) выдается в день выдачи кредита. Информационный расчет подписывается всеми заемщиками.

8 шаг

Продавцу для получения денежных средств, необходимо заказать наличные средства в банке (в удобном для него офисе) за 1 сутки.

Для информации:

Если на момент заключения договора купли-продажи в предмете залога были зарегистрированы Продавцы, то Заемщикам необходимо в течение месяца с даты подписания Договора купли-продажи предоставить справку (в развернутой форме) о том, что в Квартире никто не зарегистрирован.

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

Приложение 1

Основные требования к предмету ипотеки:

- предметом залога может выступать только квартира;
- предмет ипотеки должен быть расположен в г. Кирове, г. Йошкар-Оле, г. Чебоксары. Возможно расположение предмета ипотеки на территории Кировской области, Республика Марий Эл, Чувашской Республики, где представлен офис АО КБ «Хлынов» - на усмотрение банка;
- справка о том, что дом не находится в аварийном состоянии (если дом на момент принятия решения старше 60 лет);
- предмет ипотеки обязательствами не обременен (кроме продукта «Перекредитование»);
- предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций;
- здание, в котором расположен предмет ипотеки, имеет износ менее 70% включительно (по данным из отчета об оценке).