

Алгоритм проведения ипотечной сделки на первичном рынке

После получения предварительного положительного решения по клиенту подбирается объект долевого строительства (квартира), соответствующий требованиям Банка (Приложение 1).

Когда объект подобран необходимо осуществить следующие шаги:

1 шаг

Предоставить в АО КБ «Хлынов» копии следующих документов:

Приобретение квартиры от юр. лица:

а) Заключается договор долевого участия:

- ☐ проект договора долевого участия;
- ☐ разрешение на строительство;
- ☐ проектная декларация.

б) Заключается договор уступки права требования:

- ☐ договор инвестирования ((договор долевого участия с отметкой о государственной регистрации) предыдущие договоры уступки права требования (при наличии), доп. соглашения (при наличии));
- ☐ справка от застройщика о полной оплате квартиры первоначальным инвестором;
- ☐ выписка из ЕГРЮЛ;
- ☐ документ, подтверждающий полномочия на подписание договора;
- ☐ учредительные документы (устав с изменениями, выписка из ЕГРЮЛ);
- ☐ документ, подтверждающий полномочия директора + копия паспорт 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 последую отчетную дату. Справка подписывается руководителем организации и главным бухгалтером;
- ☐ иные документы (по требованию Банка).

в) Заключается дополнительное соглашение к договору долевого участия:

- ☐ проект дополнительного соглашения к договору долевого участия;
- ☐ разрешение на строительство;
- ☐ проектная декларация;
- ☐ договор долевого участия, с отметкой о создании электронного образа документа (в случае электронной регистрации – без данной отметки);
- ☐ выписка из ЕГРН о регистрации договора приобретения, подписанная УКЭП Росреестра;
- ☐ документы, подтверждающие внесение оплаты по договору долевого участия (при наличии);
- ☐ документы по счету эскроу (индивидуальные условия, приложение, реквизиты счета).

Приобретение квартиры от физ.лица:

а) Заключается договор уступки права требования:

- ☐ договор инвестирования ((договор долевого участия с отметкой о государственной регистрации) предыдущие договоры уступки права требования (при наличии), доп. соглашения (при наличии));

- ☐ справка от застройщика о полной оплате квартиры первоначальным инвестором;
- ☐ паспорт продавца (все страницы);
- ☐ справка из психоневрологического диспансера (ПНД) и справка из наркологического диспансера (НД), или водительское удостоверение продавца, предоставляется если возраст продавца превышает 65 лет (включительно), срок действия справки из ПНД и НД – 30 календарных дней;
- ☐ иные документы (по требованию Банка)

2 шаг Дата и время подписания кредитного договора согласовывается с сотрудником банка.

Если продавцом выступает юр. лицо - дату подписания договора долевого участия/уступки права требования и сдачу документов на гос. регистрацию необходимо согласовать с застройщиком (как правило в день подписания кредитного договора).

3 шаг В день проведения сделки обязательное присутствие всех заемщиков, залогодателей и продавцов (физ. лица). В день проведения сделки подписываются следующие документы: индивидуальные условия кредитного договора, заявление на открытие банковского счета, информационный расчет (график платежей), договор долевого участия/договор уступки права требования/доп. соглашение к договору долевого участия, документы по страхованию (при наличии страхования жизни и здоровья), документы по аккредитиву.

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

На подписание кредитного договора заёмщикам необходимо иметь при себе:

- ☐ паспорт + СНИЛС + ИНН – 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;
- ☐ согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;
- ☐ документы по счету эскроу (индивидуальные условия, приложение, реквизиты счета).

На подписание договора страхования жизни и здоровья необходимо присутствие всех заемщиков.

При себе необходимо иметь следующие документы:

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

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

- ☐ паспорт + СНИЛС + ИНН – оригинал;
- ☐ договор уступки права требования – оригинал;
- ☐ свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;

- ☐ согласие Администрации г. Кирова на продажу, если собственниками выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;
- ☐ брачный договор / согласие супруга на продажу (при необходимости) – оригинал;

4 шаг Сдача документов на государственную регистрацию (электронная регистрация).

Обязательное присутствие всех залогодателей и продавцов (физ.лиц).

Заемщикам и продавцам необходимо иметь при себе:

- ☐ Паспорт + СНИЛС + ИНН – оригинал;
- ☐ свидетельство о заключении брака/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- ☐ договор долевого участия/уступки права требования/доп.соглашение (документы - основания возникновения прав требования продавца на объект недвижимости) – оригинал;
- ☐ индивидуальные условия кредитного договора – оригинал;
- ☐ справка от застройщика о полной оплате квартиры первоначальным инвестором (при договоре уступке права требования) – оригинал;
- ☐ брачный договор/согласие супруга на покупку и залог недвижимости/согласие супруга на продажу (при необходимости) – оригинал;
- ☐ согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;
- ☐ согласие Администрации г. Кирова на продажу, если собственниками выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;
- ☐ денежные средства для оплаты государственной пошлины.

5 шаг Документы регистрируются 1-2 рабочих дня.

6 шаг Перед раскрытием аккредитива клиенту необходимо внести первоначальный взнос (если он не был оплачен в день проведения сделки).

7 шаг Перечисление денежных средств происходит на основании следующих документов:

- ☐ договор долевого участия/уступки права требования/доп.соглашение, с отметкой о создании электронного образа документа (в случае электронной регистрации – без данной отметки);
- ☐ выписки из ЕГРН о регистрации договора приобретения, подписанная УКЭП Росреестра, а также о государственной регистрации залога (ипотеки) на имущественные права на Объекта долевого строительства в пользу Банка, а также об отсутствии иных ограничений (обременений) на «права требования» в пользу третьих лиц.

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

9 шаг После ввода объекта в эксплуатацию клиент обращается к Залогодержателю (Кредитору) для вступления/оформления права собственности.

Основные требования к предмету ипотеки:

- ☐ объект должен быть аккредитован при АО КБ «Хлынов». Список аккредитованных объектов необходимо уточнять в Confluence;
- ☐ предметом залога может выступать только квартира;
- ☐ предмет ипотеки должен быть расположен на территории Российской Федерации, где представлен офис АО КБ «Хлынов» или в городе с населением более 500 тысяч человек;
- ☐ предмет ипотеки обязательствами не обременен (кроме продукта «Перекредитование»).