

## 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);
- 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);
- 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 предоставления документов для согласования объекта, необходимо заказать отчет об оценке у одного из аккредитованных оценщиков.**

Перечень оценочных компаний размещен на сайте банка [www.bank-hlynov.ru](http://www.bank-hlynov.ru).

Заказ отчета об оценке может произвести сотрудник сектора предоставления ипотечных кредитов либо сам клиент самостоятельно.

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.

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 согласовывается с сотрудником банка.**

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, информационный расчет (график платежей), договор купли-продажи квартиры, документы по страхованию, документы по аккредитиву.

**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

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) – оригинал;
- свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- 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 (электронная регистрация).**

Обязательное присутствие всех залогодателей и продавцов.

Заемщикам и продавцам необходимо иметь при себе:

- Паспорт + СНИЛС + ИНН – оригинал;
- свидетельство о заключении брака/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- договоры купли-продажи квартиры, подписанные сторонами – оригиналы;
- расписка о передаче первого взноса (при необходимости) – оригинал;
- брачный договор / согласие супруга на покупку и залог недвижимости / согласие супруга на продажу (при необходимости) – оригинал;
- разрешение Администрации г. Кирова на продажу недвижимости (при необходимости) – оригинал;
- согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;
- денежные средства для оплаты государственной пошлины.

**6 Шаг Документы регистрируются 1-2 рабочих дня.**

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

**8 Шаг** Перечисление денежных средств происходит на основании следующих документов:

- выписка из ЕГРН, подписанная УКЭП Росреестра, согласно которой собственником квартиры является покупатель, квартира обременена ипотекой в пользу кредитора и отсутствуют иные ограничения (обременения) права собственности на квартиру;
- договор купли-продажи квартиры с отметкой о создании электронного образа документа (в случае электронной регистрации – без данной отметки);

**9 шаг**

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

Приложение 1

**Основные требования к предмету ипотеки:**

- 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»);
- жилой дом, в котором находится предмет ипотеки, не должен иметь материал стен - дерево;
- здание, в котором расположен предмет ипотеки, имеет износ менее 70% включительно (по данным из отчета об оценке).