

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:

По объекту:

- разрешение на строительство;
- проектная декларация;
- справка о степени готовности объекта от застройщика (если объект не аккредитован);

Приобретение квартиры от юр. лица:

а) Заключается договор долевого участия:

Если продавцом выступает застройщик, аккредитованный в банке, то документы по юр. лицу возможно не предоставлять. Необходимо предоставить вышеуказанные документы по объекту.

б) Заключается договор уступки права требования:

- договор инвестирования (договор долевого участия с отметкой о государственной регистрации) предыдущие договоры уступки права требования (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).

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);
- 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, 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).

Если продавцом выступает физ. лицо - в МФЦ на сдачу документов на регистрацию записывает менеджер.

Если продавцом выступает физ. лицо, то накануне сделки продавцу необходимо открыть счет «до востребования» в любом офисе АО КБ «Хлынов» (при себе иметь паспорт и 10 рублей).

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, договор долевого участия/договор уступки

права требования/доп. соглашение к договору долевого участия (при необходимости), документы по страхованию (при наличии страхования жизни и здоровья).

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;
- согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал;

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 – оригинал;
- договор уступки права требования / доп. соглашение – 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.

Обязательное присутствие всех залогодателей и продавцов.

Заемщикам и продавцам необходимо иметь при себе:

- паспорт – оригинал;
- свидетельство о заключении брака/расторжении брака (при наличии) – оригинал;
- договор долевого участия/уступки права требования (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 + копия;
- брачный договор/согласие супруга на покупку и залог недвижимости/согласие супруга на продажу (при необходимости) – оригинал + копия;
- согласие Администрации г. Кирова на залог, если залогодателем выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал + копия;
- согласие Администрации г. Кирова на продажу, если собственниками выступают несовершеннолетние (при необходимости) – оригинал+копия;
- денежные средства для оплаты государственной пошлины.

В день сдачи документов на регистрацию необходимо записаться на страхование жизни и здоровья (если предусмотрено кредитным договором).

5 шаг Документы регистрируются 9 рабочих дней.

6 шаг Перед выдачей кредита клиенту необходимо внести первоначальный взнос застройщику.

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

- паспорт – оригинал;

зарегистрированный договор долевого участия/договор уступки права требования/доп. соглашение – оригинал;

документ, подтверждающий оплату первоначального взноса (платежка о перечислении, расписка) – оригинал.

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

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

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

Приложение 1

Основные требования к предмету ипотеки:

объект должен быть аккредитован при АО «Банке ДОМ.РФ» и/или АО КБ «Хлынов». Список аккредитованных объектов необходимо уточнять у менеджеров;

предметом залога может выступать только квартира;

предмет ипотеки должен быть расположен в г. Кирове, г. Йошкар-Оле, г. Чебоксары, г. Ижевск. Возможно расположение предмета ипотеки на территории Кировской области, Республики Марий Эл, Чувашской Республики, где представлен офис АО КБ «Хлынов» - на усмотрение банка;

предмет ипотеки обязательствами не обременен (кроме продукта «Перекредитование»).