

Механизм предоставления ипотечного займа на приобретение квартиры*

1. Консультация по вопросам, связанным с условиями предоставления займа.
2. Предоставление заявителями анкеты-заявления на получение займа и полного пакета документов для рассмотрения возможности о выдаче займа (**Список документов №1**).
3. Принятие решения о возможности предоставления займа на основании проведенного анализа платёжеспособности заявителей (**срок принятия решения 2-5 рабочих дней**).
4. Поиск заявителями жилого помещения (исходя из суммы собственных средств и суммы займа) и предоставление документов на приобретаемую недвижимость (**Список документов №2**).

Основные требования к жилому помещению

- Жилое помещение не должно быть ветхим, аварийным и не состоять в очереди на снос или капитальный ремонт с отселением;
- Жилые помещения с частичными удобствами не принимаются;
- Для квартир на последних этажах многоквартирного дома – исправное состояние крыши;
- Жилое помещение не должно находиться под обременением, арестом или быть ограничено правами третьих лиц;
- В жилом помещении не должно быть незаконных перепланировок;
- Многоквартирный дом, в котором находится приобретаемая квартира, должен быть кирпичным, панельным или монолитным железобетонным.

Настоятельно не рекомендуем заключать предварительный договор купли-продажи (договор задатка/аванса) квартиры до вынесения окончательного решения о возможности предоставления займа. (п.7)

5. Проверка и анализ предоставленных правоустанавливающих документов на недвижимость и его продавцов.
6. Направление заемщика в одну из **рекомендуемых оценочных компаний** (список оценочных и страховых компаний необходимо уточнить у сотрудников Агентства или на сайте Агентства) для подготовки и предоставления Отчета об оценке по приобретаемому жилому помещению (**услуги оценщика составляют от 3 до 5 тыс. рублей, срок подготовки отчёта 2 – 5 дней**).
- 6.1. Подача заявителями заявлений (анкеты) на страхование (имущественное страхование, личное страхование) в одну из рекомендуемых страховых компаний для подготовки соответствующих договоров.
7. Принятие окончательного решения о возможности предоставления займа под залог недвижимости по результатам Отчета оценочной компании и решения страховой компании о страховании, либо о корректировке суммы займа или отказе в этом варианте недвижимости. При положительном решении – подготавливается необходимый пакет документов для оформления ипотечного займа и права собственности на заявителей (не менее 3-5 рабочих дней).
8. Открытие заявителями и продавцами недвижимости аккредитива (специального блокированного счета) в уполномоченном банке для перечисления суммы займа и окончательного взаиморасчета (**в зависимости от ипотечного продукта данный пункт может менять свою очередность. Необходимо уточнять у сотрудников Агентства**). Стоимость открытия аккредитива составляет **1000 руб.** (Данный вид спец. счета действует по отдельным ипотечным продуктам)
9. Подписание заемщиком договора займа, в случае положительного решения. **На момент подписания документов все заявители должны быть зарегистрированы на территории РФ.**
10. Подписание заемщиками в Страховой компании договоров страхования (личное, имущественное) и уплата первого страхового взноса. Страховой взнос уплачивается в дальнейшем ежегодно. **Размер страхового взноса - по тарифам страховых компаний.**
11. Подписание покупателями и продавцами недвижимости договора купли-продажи квартиры и передаточного акта, составление закладной.
Примечание: До подписания Договора купли-продажи покупатель передает продавцам первоначальный взнос (собственные средства) – **1 этап оплаты**. Оставшаяся часть (заемные средства) перечисляются продавцам в безналичной форме на их лицевой счет в уполномоченном банке после регистрации перехода права собственности и залога жилого помещения по предоставляемому займу в Росреестре АО (2 этап оплаты – п. 14).
12. Передача документов заемщиками и продавцами на государственную регистрацию в Росреестр АО. Госпошлина составляет **2000 рублей**. Срок государственной регистрации сделок в рамках программы – не менее **5 рабочих дней**.
13. Получение заявителями зарегистрированных документов из Росреестра по АО.
14. Раскрытие аккредитива и перевод средств продавцам недвижимости. После окончательного расчета, продавцы предоставляют заемщикам-покупателям расписку о произведенной оплате за проданную им квартиру (расписка в дальнейшем будет необходима для получения налогового имущественного вычета – статья 220 Налогового Кодекса РФ).

* через Бинбанк, АО «Дом.РФ»