

Утверждено  
решением Попечительского совета  
Оренбургского областного фонда развития ИЖК  
от «02» сентября 2011 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ И  
СОПРОВОЖДЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ**

Положение о порядке и условиях рефинансирования и сопровождения ипотечных жилищных кредитов (далее – Положение) разработано с целью установления единых правил и требований, предъявляемых к параметрам ипотечных жилищных кредитов, рефинансируемых Оренбургским областным фондом развития ипотечного жилищного кредитования (далее – Фонд).

В качестве предмета для рефинансирования Фондом рассматриваются только те ипотечные жилищные кредиты, которые отвечают требованиям, предъявляемым к параметрам ипотечных сделок, и выданы в соответствии с требованиями настоящего Положения.

Положение включает следующие разделы:

Раздел 1. Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов Фондом у Поставщиков.

Раздел 2. Обратная продажа ипотечных жилищных кредитов, рефинансированных Фондом.

Раздел 3. Формы документов, применяемые при рефинансировании ипотечных жилищных кредитов.

Раздел 4. Сопровождение ипотечных жилищных кредитов.

Раздел 1. Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов Фондом у Поставщиков.

1.1. Фонд осуществляет рефинансирование у Поставщиков (организаций, с которыми заключены договоры купли-продажи закладных по ипотечным жилищным кредитам) только тех ипотечных жилищных кредитов, которые выданы с соблюдением требований настоящего Положения и с применением форм документов, утвержденных Фондом.

1.2. Фонд осуществляет рефинансирование ипотечных жилищных кредитов на основе договоров купли-продажи, в которых определяется объем и сроки рефинансирования. Между Фондом и Поставщиком может быть заключен договор рефинансирования на длительный срок – в этом случае

объем и сроки рефинансирования определяются в дополнительных соглашениях, заключаемых на очередной год.

1.3. Передача прав по ипотечным жилищным кредитам оформляется путем заключения договора купли-продажи и совершается при непосредственной передаче Закладных по акту приема-передачи, скрепленных печатью и подписями сторон. При передаче Закладной Фонду Поставщик обязан произвести на ней оформляемую в установленном порядке отметку о новом владельце – Фонде, подтверждающую переход прав по ипотечному жилищному кредиту.

1.4. Документы, направляемые Поставщиками в Фонд для рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, проверяются Фондом на предмет их соответствия настоящему Положению.

1.5. Фонд может отказать в рефинансировании ипотечных жилищных кредитов в случае если при проверке предложенных к рефинансированию ипотечных жилищных кредитов выявлено нарушение комплектности кредитного дела либо обнаружены несоответствия требованиям настоящего Положения, действующему законодательству либо указанные несоответствия не приведены на момент предложения к рефинансированию в соответствие этим требованиям.

1.6. Фонд вправе рефинансировать у Поставщиков только те ипотечные жилищные кредиты, которые отвечают на момент предложения к рефинансированию требованиям настоящего Положения, а также следующим требованиям:

ипотечный жилищный кредит, представленный к рефинансированию, выдан на приобретение квартиры в строящемся многоквартирном доме или строительства индивидуального жилья;

минимальный срок денежного обязательства – 24 месяца с даты выкупа Фондом ипотечного жилищного кредита;

непогашенный размер денежного обязательства по ипотечному жилищному кредиту составляет не менее 200 000 рублей.

1.7. На момент предложения к рефинансированию Фонду ипотечных жилищных кредитов должны быть соблюдены следующие требования:

поставщик провел должную проверку кредитной истории заемщиков, истории трудоустройства, платежеспособности и доходов;

у заемщиков отсутствуют иные действующие кредитные обязательства перед Фондом, обеспеченные ипотекой;

заемщики не имеют неисполненных платежей по рефинансируемым ипотечным жилищным кредитам;

ипотечные жилищные кредиты имеют страховое обеспечение, соответствующее настоящему Положению;

страховое обеспечение является действующим, отсутствуют непогашенные просрочки по оплате страховых премий по соответствующим договорам страхования;

заемщиками надлежащим образом выполняются обязательства по кредитному договору;

отсутствуют какие-либо ограничения (обременения) предмета ипотеки, за исключением обременения правами Поставщика;

на Закладных не содержатся отметки «дубликат» (не представляют собой дубликат Закладной);

в предмете ипотеки могут быть зарегистрированы только залогодатель и члены его семьи;

закладные не заложены по договору о залоге Закладной;

закладные не содержат запрета на последующую их передачу другим лицам;

третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении Договора приобретения жилого помещения, кредитного договора, Закладной или договоров страхования, в том числе исков о признании их недействительными;

отсутствуют какие-либо несоответствия между условиями Закладных и условиями удостоверенных ими кредитных договоров и договоров, в силу которых возникла ипотека;

поставщик не получал от Заемщика письменного уведомления о полном исполнении обязательств по ипотечному жилищному кредиту;

предмет ипотеки не утрачен, отсутствуют какие-либо повреждения.

1.8. Порядок рефинансирования ипотечных жилищных кредитов Фондом у Поставщиков:

заключение соглашения о сотрудничестве с Поставщиком и договора купли-продажи закладных;

получение Фондом по каждому кредитному делу комплекта документов и информации согласно перечню, определяемому договором купли-продажи закладных;

письменное (либо факсимильным сообщением, либо по электронной почте) подтверждение Фондом Поставщику даты рефинансирования ипотечных жилищных кредитов с указанием даты перехода прав по ипотечным жилищным кредитам, перечня ипотечных жилищных кредитов, подлежащих рефинансированию, и перечня ипотечных жилищных кредитов с выявленной некомплектностью и не подлежащих рефинансированию;

передача Поставщиком Фонду Закладных и действующих страховых договоров (полисов), а также иных документов по требованию Фонда на хранение в Фонд. Одновременно Фонд и Поставщик подписывают акт приема-передачи Закладных;

оплата Фондом Закладных, указанных в акте приема-передачи Закладных, в сроки и в порядке, предусмотренными договором купли-продажи, путем перечисления денежных средств на указанный в акте приема-передачи Закладных расчетный счет Поставщика в размере суммы, определенной в акте приема-передачи Закладных, при условии выполнения обязанности по предоставлению Поставщиком Фонду документов, подтверждающих переход прав залогодержателя к Фонду;

направление Поставщиком уведомления Заемщикам о передаче прав по ипотечным жилищным кредитам Фонду (в течение 3 (трех) рабочих дней от даты подписания акта приема-передачи Закладных);

направление Поставщиком уведомлений в страховые компании о замене выгодоприобретателя на Фонд по договорам страхования (в течение 10 (десяти) календарных дней от даты подписания акта приема-передачи Закладных).

1.9. Ипотечные жилищные кредиты рефинансируются Фондом в случае если представляемые договоры и иные документы соответствуют настоящему Положению и отвечают следующим требованиям:

формы и содержание документов, использованных Поставщиком для оформления ипотечной сделки, соответствуют утвержденным Фондом;

имеется в наличии полный комплект документов (копий) в соответствии с перечнем, утвержденным Фондом, по каждому ипотечному жилищному кредиту;

имеются необходимые документы (доверенности), подтверждающие полномочия представителей (например, кредитной организации, страховой компании и др.), они являются действующими и соответствуют требованиям законодательства на момент заключения ипотечной сделки;

на документах присутствуют все необходимые надписи, подписи и печати;

имеется заключение Поставщика о подтверждении дохода Заемщика и его платежеспособности и занятости (отмечается в Отчете (заключении) о проведенной проверке заемщика и предмета ипотеки).

1.10. Фонд вправе осуществлять рефинансирование ипотечных жилищных кредитов на условиях предварительной оплаты поставляемых ипотечных жилищных кредитов. Конкретные условия предварительной оплаты и рефинансирования таких ипотечных жилищных кредитов устанавливаются договором купли-продажи закладных, заключаемым на условиях, утвержденных Правлением Фонда.

## Раздел 2. Обратная продажа закладных, рефинансированных Фондом

2.1. Фонд вправе предъявить требование об обратном приобретении Закладных, а Поставщик обязан осуществить обратную покупку ипотечных жилищных кредитов в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты, следующей за датой получения по факсу или электронной почте копии Требования обратного приобретения Закладных. В случае если после приобретения Фондом прав по Закладным выявлены:

несоответствия условий и документов, оформленных при совершении ипотечной сделки, а также нарушения Поставщиком требований действующего законодательства Российской Федерации, настоящего Положения, и (или) требований к формам документов, утвержденных Фондом;

оплаченного) процентного периода, определенного условиями ипотечного кредита, и по день фактической передачи Закладной Поставщику в соответствии с договором обратного выкупа (купли-продажи);

начисленных Фондом пеней и иных штрафных санкций.

2.4. Порядок осуществления сделки обратного выкупа включает в себя: передачу Закладной в собственность Поставщика на основании акта приема-передачи Закладной в соответствии с договором обратного выкупа (купли-продажи) закладной с производством на Закладной отметки о новом владельце-Поставщике;

оплату цены Закладной и срок (указывается в договоре Обратного выкупа (купли-продажи)).

2.5. Поставщик вправе обратиться к Фонду с предложением об обратной продаже ему Закладных, рефинансированных Фондом, с четким указанием причин такого предложения. В случае принятия Фондом решения об удовлетворении предложения Поставщика стороны при проведении сделки руководствуются настоящим Положением в части обратной продажи Закладных.

### Раздел 3. Формы документов, применяемых при рефинансировании ипотечных жилищных кредитов

3.1. При выкупе ипотечных жилищных кредитов Фондом у Поставщиков необходимо использовать следующие обязательные документы:

отчет (заключение) о проведенной проверке заемщика и предмета ипотеки;

соглашение о сотрудничестве с Поставщиком;

договор купли-продажи;

договор страхования (личное и имущественное страхование);

договор приобретения жилого помещения;

кредитный договор;

договор обратного выкупа (купли-продажи).

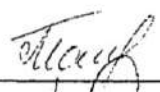
3.2. Обязательные формы документов утверждаются Фондом.


3.3. Внесение изменений и дополнений в обязательные формы документов и иных документов допускается только по согласованию с Фондом.

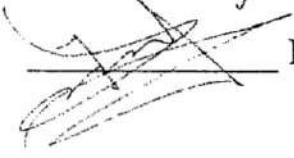
### Раздел 4. Сопровождение ипотечных жилищных кредитов

4.1. После передачи Фонду прав по ипотечным жилищным кредитам Банк осуществляет от своего имени, в интересах и по поручению Фонда сопровождение рефинансированных Фондом ипотечных жилищных кредитов в соответствии с Договором об оказании услуг.

  
Н.Л.Левинсон

  
Т.Г.Мошкова

  
С.Ю.Домников

  
К.П.Костюченко

  
В.Н.Киданов



Приложение № 1  
к Положению о порядке  
и условиях рефинансирования  
и сопровождения ипотечных  
жилищных кредитов

ПОРЯДОК  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет условия предоставления банками ипотечных жилищных кредитов на приобретение квартир в строящихся многоквартирных домах и строительства индивидуального жилья на территории Оренбургской области, рефинансируемых Фондом.

II. Основные положения

2. Ипотечные жилищные кредиты предоставляются следующим категориям граждан (заемщикам):

работникам бюджетных организаций, государственным гражданским служащим, муниципальным служащим, получателям федеральных, областных и муниципальных социальных выплат, молодым и многодетным семьям, проживающим на территории Оренбургской области.

Ипотечные жилищные кредиты предоставляются заемщикам с соблюдением требований нормативных правовых актов Российской Федерации и Оренбургской области и в соответствии с основными принципами кредитования: целевое использование, обеспеченность, срочность, платность, возвратность.

Подтверждением целевого использования ипотечного жилищного кредита является представление заемщиком документов об использовании полученного ипотечного жилищного кредита на приобретение квартир в строящихся многоквартирных домах и строительства индивидуального жилья.

Обеспечением ипотечного жилищного кредита является залог земельного участка, на котором строится индивидуальное жилье, или приобретаемого за счет ипотечного жилищного кредита недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности заемщику либо третьим лицам иного недвижимого имущества или имущественных прав на недвижимое имущество.

Подтверждением возвратности ипотечного жилищного кредита является представление заемщиком документов о его платежеспособности в соответствии с Порядком.

3. Процентная ставка по кредитам должна соответствовать следующим значениям:

Величина соотношения суммы кредита к залoгу (на дату заключения кредитного договора)	Размер процентной ставки, % годовых
до 75% (включительно)	2%
от 75% до 95% (включительно)	3%

Величина процентной ставки за пользование ипотечным жилищным кредитом остается неизменной в течение всего срока пользования ипотечным жилищным кредитом при условии надлежащего исполнения заемщиком условий кредитного договора.

5. Кредит предоставляется для приобретения квартиры в строящемся многоквартирном доме и строительства индивидуального жилья. В случае приобретения квартиры заемщик должен иметь не менее 5 процентов собственных средств от ее рыночной стоимости. При строительстве индивидуального жилья на момент выдачи кредита степень технической готовности дома должна составлять не менее 5 процентов от полного объема работ, предусмотренных проектной документацией.

6. Сумма ипотечного жилищного кредита должна составлять не менее 200 000 (двухсот тысяч) рублей.

7. Срок исполнения обязательств по кредитному договору должен составлять не менее 3 лет (36 месяцев), и не более наименьшего из следующих сроков: 30 лет (360 месяцев) или разница между 65 годами и текущим возрастом заемщика (полных лет), при этом полное исполнение обязательств по кредитному договору должно производиться не позднее месяца, в котором заемщиком будет достигнут возраст 65 лет. Срок моратория на осуществление досрочного исполнения обязательств по ипотечному жилищному кредиту составляет 3 года (36 месяцев).

В случае если заемщиков несколько, то максимальный срок исполнения обязательств по кредитному договору рассчитывается исходя из наименьшей разницы между 65 годами и текущим возрастом (полных лет) каждого из заемщиков.

Максимально допустимые сумма и срок ипотечного жилищного кредита, выдаваемого заемщику, определяются исходя из платежеспособности заемщика и членов его семьи.

8. Кредитный договор определяет цель, срок, размеры, порядок выдачи и погашения ипотечного жилищного кредита, величину процентной ставки за пользование ипотечным жилищным кредитом, обеспечение кредитного обязательства заемщика, условия страхования жизни и здоровья заемщика и риска (утраты) или повреждения жилого помещения, для приобретения которого выдается ипотечный жилищный кредит, ответственность за нецелевое использование и несвоевременный возврат ипотечного жилищного



кредита, порядок изменения или расторжения кредитного договора, другие условия по соглашению Банка и заемщика.

9. Возврат ипотечного жилищного кредита и уплата процентов за пользование им производятся заемщиком равными суммами ежемесячно в сроки, определяемые кредитным договором.

При определении размера ежемесячных платежей учитываются сумма, срок и процентная ставка ипотечного жилищного кредита.

Возврат кредита, уплата процентов и неустоек производятся путем внесения наличных денег или перечисления денежных средств на лицевой счет заемщика, открытый в Банке или расчетный счет кредитора.

Обязательства заемщика считаются надлежаще и полностью исполненными после возврата в соответствии с условиями кредитного договора всей суммы ипотечного жилищного кредита, уплаты всех причитающихся процентов за пользование ипотечным жилищным кредитом и неустоек, определяемых на дату возврата ипотечного жилищного кредита, и возмещения расходов, связанных с взысканием задолженности в случае обращения взыскания на предмет ипотеки.

10. При выявлении нецелевого использования ипотечного жилищного кредита кредитор вправе досрочно взыскать выданный ипотечный жилищный кредит.

11. В кредитном договоре может быть предусмотрена обязанность заемщика заключить договор личного страхования жизни и здоровья, при этом срок его действия должен быть не менее срока возврата ипотечного жилищного кредита. Выгодоприобретателем по договору страхования является кредитор. Выбор страховой компании осуществляется по согласованию с банком. В случае отказа заемщика от заключения договора личного страхования жизни и здоровья по кредитному договору устанавливается повышенная процентная ставка, которая должна соответствовать ставке, указанной в пункте 4 настоящих Условий, увеличенной на 0,7 процентных пункта.

12. Заключение договора имущественного страхования риска утраты (гибели) или повреждения жилого помещения, на строительство или приобретение которого выдан ипотечный жилищный кредит, осуществляется на усмотрение заемщика.

13. Если по условиям ипотечной сделки заемщик является залогодателем приобретаемого предмета ипотеки и состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такой ипотечной сделке заемщиком и залогодателем, независимо от того, имеет ли супруг источник дохода и независимо от размера такого дохода.

### III. Предоставление ипотечного жилищного кредита для приобретения квартир в строящихся многоквартирных домах

14. Для получения ипотечного жилищного кредита для приобретения квартиры в строящемся многоквартирном доме житель Оренбургской

области (далее – заявитель) представляет банку заявление о получении ипотечного жилищного кредита, а также:

документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи и подтверждающие их принадлежность к гражданству Российской Федерации (паспорт гражданина Российской Федерации; свидетельство о рождении – для лиц, не достигших 14-летнего возраста; удостоверение личности – для офицеров, прапорщиков, мичманов; военный билет – для солдат, матросов, сержантов и старшин, проходящих военную службу по контракту; иные выдаваемые органами внутренних дел документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации);

справки с места работы о доходах заявителя и членов его семьи за предшествующие подаче заявления шесть месяцев по форме, установленной Управлением Федеральной налоговой службы по Оренбургской области, или иные документы, подтверждающие получение заемщиком регулярного дохода (копии налоговой декларации установленной формы с отметкой налогового органа о принятии; справки по месту получения пенсий, денежного содержания и иных выплат);

копии трудовой книжки, трудового договора или иной документ с места работы, по которому представлена справка о доходах заявителя и членов его семьи, заверенная работодателем;

военный билет – для лиц мужского пола младше 27 лет, чьи доходы учитываются при расчете платежеспособности;

свидетельство на получение субсидии (если таковое имеется);

иные документы по требованию банка.

15. В ходе рассмотрения документов банк осуществляет комплексную проверку кредитоспособности заявителя, его финансовой устойчивости, оценивает условия приобретения жилого помещения.

16. Между банком и заявителем заключается кредитный договор.

17. Заемщик и продавец жилого помещения заключают договор купли-продажи жилого помещения, содержащий условие об уплате цены договора с использованием средств ипотечного жилищного кредита банка и возникновении в связи с этим залога в силу закона на приобретаемое жилое помещение.

#### IV. Предоставление ипотечных жилищных кредитов для строительства индивидуального жилья

18. Для получения ипотечного жилищного кредита для строительства индивидуального жилья житель Оренбургской области (далее – заявитель) представляет банку документы, указанные в пункте 14 настоящего Порядка, и, кроме того:

а) документ, удостоверяющий право собственности на земельный участок или право аренды земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилья;

б) схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта строительства индивидуального жилья;

в) разрешение на строительство жилого дома, выданное в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации;

г) отчет об оценке незавершенного строительством жилого дома с земельным участком, содержащий рыночную стоимость незавершенного строительством жилого дома и рыночную стоимость готового (завершенного строительством) жилого дома.

19. В ходе рассмотрения документов банк осуществляет комплексную проверку кредитоспособности заявителя, его финансовой устойчивости, оценивает бюджет строительства.

В случае принятия решения о возможности получения ипотечного жилищного кредита банк извещает заявителя о необходимости подготовки для оформления залога на незавершенный строительством дом и земельный участок следующих документов:

а) свидетельство о государственной регистрации права собственности на незавершенный строительством дом;

б) техническое описание объекта незавершенного строительства;

в) согласие собственника земли на залог земельного участка (в случае если земельный участок предоставлен заявителю по договору аренды).

20. На момент принятия банком решения о возможности получения ипотечного жилищного кредита, при строительстве индивидуального жилья, степень технической готовности дома должна составлять не менее 5 процентов от полного объема работ, предусмотренных проектной документацией.

21. Между банком и заявителем заключается кредитный договор.

22. Выдачу ипотечного жилищного кредита на строительство индивидуального жилья банк осуществляет путем поэтапного авансирования строительства в соответствии с графиком строительства. Максимальный срок строительства дома – два года.

В процессе финансирования строительства банк осуществляет инспекцию этапов работ, контроль за целевым расходованием денежных средств, соблюдением стоимости и графика строительства.

Окончание отдельного этапа строительства индивидуального жилья удостоверяется актом приемки законченного этапа строительства, подписываемым заемщиком и уполномоченным представителем банка. Последующие этапы авансируются банком только после завершения строительства предыдущего этапа.

23. В случаях выявления нецелевого использования кредита, нарушения графика строительства по вине заемщика банк имеет право приостановить финансирование, внести предложение о досрочном расторжении кредитного договора с возмещением причиненных убытков и (или) требовать досрочного погашения кредита или реализовать незавершенный строительством дом. Установление факта нарушения

обязательств заемщиком в процессе строительства производится путем оформления акта между заемщиком и банком при участии представителя органов местного самоуправления (по согласованию с органами местного самоуправления).

24. Заемщик обязан завершить строительство и представить в банк решение органа местного самоуправления о вводе индивидуального жилья в эксплуатацию в срок, установленный кредитным договором.

25. В течение одного месяца со дня ввода индивидуального жилья в эксплуатацию заемщик представляет в уполномоченный регистрирующий орган все документы, необходимые для регистрации за заемщиком права собственности на завершённое строительством индивидуальное жилье и регистрации залога в силу закона на завершённое строительством индивидуальное жилье в пользу банка.

26. Заемщик в течение семи дней после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на завершённое строительством индивидуальное жилье с отметкой о залоге представляет его копию в банк.

