

Утверждено
решением Попечительского совета
некоммерческой организации
«Оренбургский областной фонд развития
ипотечного жилищного кредитования»
(Протокол от «02» июня 2020 № 26)

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 механизму рефинансирования и параметрам ипотечных жилищных кредитов, рефинансируемых некоммерческой организацией «Оренбургский областной фонд развития ипотечного жилищного кредитования» (далее – Фонд).

В качестве предмета для рефинансирования Фондом рассматриваются только те ипотечные жилищные кредиты, которые выданы уполномоченным банком, отобранном Фондом в установленном порядке, (далее – Уполномоченный банк) отвечают требованиям, предъявляемым к параметрам ипотечных сделок, и выданы в соответствии с требованиями настоящего Положения либо Положения, действовавшего на момент подписания кредитного договора.

Положение включает следующие разделы:

Раздел 1. Механизм рефинансирования ипотечных жилищных кредитов Фондом.

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.

Приложение №1 «Требования к параметрам ипотечных жилищных кредитов, рефинансируемых Фондом».

Раздел 1. Механизм рефинансирования ипотечных жилищных кредитов
Фондом

1.1. Фонд осуществляет рефинансирование у Уполномоченного банка, с которым заключены договоры купли-продажи закладных по ипотечным жилищным кредитам, только тех ипотечных жилищных кредитов, которые выданы с соблюдением требований настоящего Положения либо Положения,

действовавшего на момент подписания кредитного договора, 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 Уполномоченным банком 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 Уполномоченный банк обязан произвести на ней оформляемую в установленном порядке отметку о новом владельце – Фонде, подтверждающую переход прав по ипотечному жилищному кредиту.

1.4. Документы, направляемые Уполномоченным банком в Фонд для рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, проверяются Фондом на предмет их соответствия настоящему Положению либо Положению, действовавшему на момент подписания кредитного договора.

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 либо Положения, действовавшего на момент подписания кредитного договора; действующему законодательству либо указанные несоответствия не приведены на момент предложения к рефинансированию в соответствие этим требованиям.

1.6. Фонд вправе рефинансировать у Уполномоченного банка только те ипотечные жилищные кредиты, которые отвечают на момент предложения к рефинансированию требованиям настоящего Положения либо Положения, действовавшего на момент подписания кредитного договора, а также следующим требованиям:

ипотечный жилищный кредит, представленный к рефинансированию, выдан на приобретение жилого помещения на территории Оренбургской области в соответствии со специальными программами, предусматривающими снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

Ипотечные жилищные кредиты, в рамках настоящего Положения, предоставляются в первоочередном порядке для приобретения жилых помещений:

– находящихся на этапе строительства, по договорам участия в долевом строительстве или заключенным с юридическими лицами договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

– по договорам купли-продажи в многоквартирных домах и домах блокированной застройки, созданных (построенных) с привлечением денежных средств участников долевого строительства и введенных в эксплуатацию, у застройщиков;

иные цели, предусмотренные Положением, действовавшим на момент подписания кредитного договора;

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:

Уполномоченный банк 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 Уполномоченного банка;

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;

Уполномоченный банк не получал от заемщика письменного уведомления о полном исполнении обязательств по ипотечному жилищному кредиту;

предмет ипотеки не утрачен, отсутствуют какие-либо повреждения.

1.8. Процедура рефинансирования ипотечных жилищных кредитов Фондом у Поставщиков:

заключение соглашения о сотрудничестве с Уполномоченным банком 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 Уполномоченному банку 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 Уполномоченным банком Фонду закладных и действующих страховых договоров (полисов), а также иных документов по требованию Фонда на хранение в Фонд. Одновременно Фонд и Уполномоченный банк 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 Уполномоченного банка в размере суммы, определенной в акте приема-передачи закладных, при условии выполнения обязанности по предоставлению Уполномоченным банком Фонду документов, подтверждающих переход прав залогодержателя к Фонду;

направление Уполномоченным банком уведомления заемщикам о передаче прав по ипотечным жилищным кредитам Фонду (в течение 3 (трех) рабочих дней от даты подписания акта приема-передачи закладных);

направление Уполномоченным банком 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 либо Положению, действовавшему на момент подписания кредитного договора, и отвечают следующим требованиям:

формы и содержание документов, использованных Уполномоченным банком для оформления ипотечной сделки, соответствуют утвержденным Фондом, на момент выдачи кредита;

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 Уполномоченного банка о подтверждении дохода заемщика и его платежеспособности и занятости (отмечается в Отчете (заключении) о проведенной проверке заемщика и предмета ипотеки).

Раздел 2. Обратная продажа закладных, рефинансированных Фондом

2.1. Фонд вправе предъявить требование об обратном приобретении Закладных, а Уполномоченный банк 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 Уполномоченным банком требований действующего законодательства Российской Федерации, настоящего Положения либо Положения, действовавшего на момент подписания кредитного договора и (или) требований к формам документов, утвержденных Фондом;

нарушения выполнения требований, установленных настоящим Положением либо Положением, действовавшим на момент подписания кредитного договора, в отношении параметров и порядка оформления ипотечной сделки;

неустранимое несоответствие настоящему Положению либо Положению, действовавшему на момент подписания кредитного договора и (или) действующему законодательству выкупленных у Уполномоченного банка и оплаченных Фондом Закладных;

неустраненное Уполномоченным банком в срок до 20 (двадцати) рабочих дней включительно с даты получения по факсу или электронной почте уведомления от Фонда или уполномоченного им лица несоответствие требованиям настоящего Положения либо Положения, действовавшего на момент подписания кредитного договора и (или) действующему законодательству;

несоответствие объема переданных прав объему прав, заявленному Уполномоченным банком при передаче прав по закладным и оплаченных Фондом;

существенное (более чем на 10 процентов) несоответствие размера оценки, проведенной при получении заемщиком ипотечного жилищного

кредита, размеру оценки, проведенной по инициативе Фонда на ту же дату; а также установление фактов нарушения оценщиком требований действующего законодательства при проведении оценки и составлении отчета об оценке;

недостовверная информация в оригиналах и (или) копиях документов кредитного дела, представленных Уполномоченным банком;

нарушение комплектности кредитного дела, рефинансированного Фондом;

факт предъявления иска о признании сделки по приобретению заложенного имущества недействительной, либо иска о признании документа, входящего в состав кредитного дела или отдельных его частей и (или) положений противоречащими действующему законодательству Российской Федерации;

любые иные обстоятельства, возникшие до момента приобретения Фондом прав по Закладным, которые могут повлечь утрату Залогодателем прав на заложенное имущество, а также негативно повлиять на надлежащее исполнение заемщиками обязательств по кредитному договору.

2.2. При изменении перечня оснований, указанных в п. 2.1., новые требования распространяются на ипотечные жилищные кредиты, предоставленные с даты вступления в силу соответствующих изменений в настоящее Положение.

2.3. Если иное не установлено договорами обратного выкупа (купли-продажи закладных), цена ипотечных жилищных кредитов, передаваемых обратно Уполномоченному банку, устанавливается в размере полного объема денежных требований, принадлежащих Фонду на день передачи прав по закладным (включительно), а именно:

по возврату остатка суммы основного долга (в том числе с учетом просроченного платежа) на дату передачи прав по закладным Уполномоченному банку;

по уплате начисленных заемщику процентов, но не уплаченных им, за пользование денежными средствами за период с даты начала последнего (не оплаченного) процентного периода, определенного условиями ипотечного кредита, и по день фактической передачи закладной Уполномоченному банку 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 Уполномоченному банку 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. Уполномоченный банк 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 Уполномоченный банк 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 Уполномоченного банка необходимо использовать следующие обязательные документы:

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

соглашение о сотрудничестве с Уполномоченным банком;

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 Уполномоченный банк осуществляет от своего имени, в интересах и по поручению Фонда сопровождение рефинансированных Фондом ипотечных жилищных кредитов в соответствии с Договором об оказании услуг.