

от 27.04.2012  
Протокол № 15

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), зарегистрированным по месту жительства на территории Оренбургской области (далее-граждане):

- 1) работникам органов государственной власти и органов местного самоуправления, для которых данное место работы является основным;
- 2) работникам государственных и муниципальных учреждений, для которых данное место работы является основным;
- 3) получателям федеральных, областных и муниципальных социальных выплат используемых на улучшение жилищных условий;
- 4) молодым и многодетным семьям.

Молодой семьей признается семья, возраст супругов в которой не превышает 35 лет, или неполная семья, состоящая из одного молодого родителя (до 35 лет), и одного и более детей, постоянно проживающая на территории Оренбургской области;

многодетной семьей признаются граждане, состоящие в зарегистрированном браке, либо одинокие матери (отцы), имеющие трех и более детей в возрасте до 18 лет, проживающих совместно с ними (в том числе усыновленных, пасынков и падчериц).

3. Условиями предоставления гражданам жилищных кредитов являются:

- 1) нуждаемость граждан в улучшении жилищных условий;
- 2) наличие средств на первоначальный взнос:

в случае приобретения квартиры заемщик должен иметь не менее 5 процентов собственных средств, необходимых для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита. В качестве собственных средств (полностью или частично) могут быть использованы

социальные выплаты, предоставляемые заемщику на указанные цели из бюджетов всех уровней.

При определении процентной ставки по кредиту в соответствии с пунктом 7 Порядка учитываются собственные средства заемщика, в том числе социальные выплаты, предоставляемые заемщику на указанные цели из бюджетов всех уровней, а также при наличии средства материнского (семейного) капитала, предоставляемые заемщику на указанные цели из бюджетов всех уровней и направляемые заемщиком после получения кредита на погашение основного долга по кредиту.

В случае строительства индивидуального жилья на момент выдачи кредита степень технической готовности дома должна составлять не менее 5 процентов от полного объема работ, предусмотренных проектной документацией.

4. Применительно к настоящему Порядку нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, постоянно проживающие на территории Оренбургской области:

не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения при условии обеспечения меньше учетной нормы общей площади жилого помещения на одного гражданина, установленной органом местного самоуправления того муниципального образования, в котором находится данное жилое помещение;

проживающие в помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания.

Под членами семьи гражданина, претендующего на получение жилищного кредита, предоставленного на условиях настоящего Порядка, понимаются супруг (супруга), их дети до 23-х лет.

Под членами семьи нанимателя жилого помещения либо собственника жилого помещения понимаются супруг (супруга), их дети до 23-х лет.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

5. При наличии ходатайства Губернатора Оренбургской области гражданам, соответствующим требованиям пунктов 2–4 настоящего Порядка предоставляется право на внеочередное получение ипотечных жилищных кредитов для приобретения квартир в строящихся многоквартирных домах, жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках жилья, а также строительство индивидуального жилья на территории Оренбургской области. Общий объем выдаваемых во внеочередном порядке ипотечных жилищных

кредитов в текущем финансовом году не может превышать 10 (десяти) процентов от общего объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рамках настоящего Порядка в текущем финансовом году. Ходатайства обрабатываются и исполняются Банком в порядке их поступления.

В случае получения кредита на приобретение жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках жилья потребуется дополнительное предоставление следующих документов:

свидетельство о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости;

правоустанавливающие документы на приобретаемые объекты недвижимости (договор купли-продажи, дарения, мены и т.д.);

кадастровый паспорт жилого помещения (либо технический паспорт);

кадастровый паспорт земельного участка;

справка о наличии/отсутствии зарегистрированных в приобретаемой недвижимости;

нотариальное согласие Супруги(га) продавца на продажу недвижимости (при необходимости);

копии паспортов собственников приобретаемого жилого помещения. (все страницы);

справки об отсутствии задолженности по коммунальным услугам (свет, газ и т.п.);

иные документы по требованию банка.

Копии документов должны быть заверены в установленном порядке или представлены с предъявлением подлинника.

6. Правом на улучшение жилищных условий с использованием ипотечного жилищного кредита, предоставляемого в рамках настоящего Порядка, гражданин может воспользоваться только один раз в жизни.

7. 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.

8. 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.

\*- при расчете величины соотношения суммы кредита к залoгу, сумма кредита уменьшается на сумму средств материнского (семейного) капитала, предоставляемых заемщику из бюджетов всех уровней на погашение основного долга по кредиту.

9. Кредит предоставляется для приобретения квартиры в строящемся многоквартирном доме и строительства индивидуального жилья.

10. Сумма ипотечного жилищного кредита не может быть менее 200 000 (двухсот тысяч) рублей, и не может превышать 2 000 000 (двух миллионов) рублей.

11. 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.

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.

12. 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.

13. 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.

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

15. 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, при условии внесения страховых платежей в рассрочку с уплатой очередного страхового взноса не реже 1 раза в год. Выгодоприобретателем по договору страхования является кредитор. 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 7 настоящего Порядка, увеличенной на 0,7 процентных пункта.

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

17. 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.

18. Приобретаемое (построенное) с помощью ипотечного жилищного кредита жилье должно находиться на территории Оренбургской области и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

III. Предоставление ипотечного жилищного кредита  
для приобретения квартир в строящихся многоквартирных домах,  
жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках жилья

19. 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;

копию свидетельства о заключении брака;

справку с места жительства о составе семьи и площади занимаемых помещений, копию поквартирной карточки, копию домовой книги;

документы, подтверждающие право пользования жилым помещением (договор, решение о предоставлении жилого помещения, свидетельство о государственной регистрации прав на жилое помещение и т.п.);

справки о наличии или отсутствии имущества, принадлежащего на праве собственности из ГУП Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости" и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области на каждого члена семьи;

копия государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (при наличии);

заявление о намерении использовать средства материнского (семейного) капитала, предоставляемые заемщику из бюджетов всех уровней, на погашение основного долга по кредиту.

иные документы по требованию банка.

Копии документов должны быть заверены в установленном порядке или представлены с предъявлением подлинника.

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

21. Между банком и заявителем заключается кредитный договор.

22. 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

23. Для получения ипотечного жилищного кредита для строительства индивидуального жилья житель Оренбургской области (далее – заявитель) представляет банку документы, указанные в пункте 18 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.

24. 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).

25. 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.

26. Между банком и заявителем заключается кредитный договор.

27. 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.

28. В случаях выявления нецелевого использования кредита банк имеет право приостановить финансирование, внести предложение о досрочном расторжении кредитного договора с возмещением причиненных убытков и (или) требовать досрочного погашения кредита, обратиться взыскание на предмет залога. 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).

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

30. 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.

31. 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.