

Приложение № 1
к Положению о порядке
и условиях рефинансирования
и сопровождения ипотечных
жилищных кредитов
от 30.12.2015 года

ПОРЯДОК
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет условия предоставления банками ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья экономического класса в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Программа) на территории Оренбургской области, рефинансируемых Фондом.

II. Основные положения

2. Ипотечные жилищные кредиты предоставляются категориям граждан (заемщикам), включенным в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках реализации Программы, формируемый органами местного самоуправления муниципальных образований Оренбургской области в соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 28 ноября 2014 года № 911-п (далее – граждане).

3. Условиями предоставления гражданам жилищных кредитов являются:

наличие средств на первоначальный взнос:

в случае приобретения жилья в рамках Программы заемщик должен иметь не менее 20 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 улучшение жилищных условий 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 улучшение жилищных условий из бюджетов всех уровней, а также при наличии средства материнского (семейного) капитала, предоставляемые заемщику на улучшение жилищных условий из бюджетов всех уровней и направляемые им после получения кредита на погашение основного долга по кредиту.

4. При наличии ходатайства Губернатора Оренбургской области, нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, соответствующим требованиям пункта 2 Порядка и имеющим не менее 5 процентов собственных средств, необходимых для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита, 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.

Применительно к настоящему пункту 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.

Для получения кредита в рамках настоящего пункта, по требованию банка, дополнительно представляются следующие документы:

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.

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

6. 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 жилья в рамках настоящего Порядка на территории Оренбургской области.

Обеспечением ипотечного жилищного кредита является залог прав требования на недвижимое имущество/залог недвижимого имущества, приобретаемого за счет ипотечного жилищного кредита, принадлежащего на праве собственности заемщику.

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

7. Процентная ставка по кредитам должна соответствовать следующим значениям:

Величина соотношения суммы кредита* к залому (на дату заключения кредитного договора)	Размер процентной ставки, % годовых
до 65% (включительно)	2%
от 65% до 80% (включительно)	3%
до 75% (включительно) (для граждан указанных в п.4 Порядка)	2%
от 75% до 95% (включительно) (для граждан указанных в п.4 Порядка)	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 залогоу, сумма кредита уменьшается на сумму средств материнского (семейного) капитала, предоставляемых заемщику из бюджетов всех уровней на погашение основного долга по кредиту.

8. Сумма ипотечного жилищного кредита не может быть менее 300 000 (трехсот тысяч) рублей, и не может превышать 3 000 000 (трех миллионов) рублей.

9. 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.

10. 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 (при наличии волеизъявления заемщика), риска (утраты) или повреждения жилого помещения (при наличии волеизъявления залогодателя (собственника 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.

11. 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/ залогодержателя.

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.

12. При выявлении нецелевого использования ипотечного жилищного кредита кредитор/залогодержатель вправе досрочно взыскать сумму задолженности по выданному ипотечному кредиту, в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

13. При заключении договора страхования ответственности заемщика срок его действия должен быть не менее срока возврата ипотечного кредита. Выгодоприобретателем по договору страхования является залогодержатель. Заемщик, при заключении кредитного договора, вправе отказаться от заключения договора страхования ответственности заемщика. В случае отказа заемщика от заключения договора страхования ответственности заемщика, по кредитному договору устанавливается процентная ставка, которая должна соответствовать процентной ставке, указанной в пунктах 4,7 настоящего Порядка, увеличенной на 0,7 процентных пункта.

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

15. 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, за исключением случаев заключения между супругами брачного договора, декларирующего раздельный режим собственности и исполнения кредитных обязательств (кроме случаев использования в рамках ипотечного жилищного кредитования средств материнского (семейного) капитала).

16. Приобретаемое 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 жилья в рамках Программы.

17. Для получения ипотечного жилищного кредита для приобретения жилья в рамках Программы гражданин (далее – заявитель) представляет банку заявление о получении ипотечного жилищного кредита по утверждённым банком формам (включая письменное согласие гражданина на обработку и предоставление его персональных данных, в том числе передачу такой информации другим участникам реализации программы), а также:

выписку из решения органа местного самоуправления о включении гражданина в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках ЖРС;

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;

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.

18. В ходе рассмотрения документов банк осуществляет комплексную оценку кредитоспособности заявителя, его финансовой устойчивости, оценку условий приобретения жилого помещения (права требования) в соответствии с собственными методиками банка и настоящим Порядком.

19. Между банком и заявителем заключается кредитный договор.

20. Залогодатель и продавец жилого помещения заключают договоры: купли-продажи жилого помещения, участия в долевом строительстве, уступки прав (цессии), содержащие 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/право требования.