

Приложение № 1
к Положению о порядке
и условиях рефинансирования
и сопровождения ипотечных
жилищных кредитов
(Протокол от «22» марта 2021 №28)

Требования к параметрам ипотечных жилищных кредитов, рефинансируемых некоммерческой организацией «Оренбургский областной фонд развития ипотечного жилищного кредитования»

1. Настоящие Требования к параметрам ипотечных жилищных кредитов, рефинансируемых некоммерческой организацией «Оренбургский областной фонд развития ипотечного жилищного кредитования» (далее – Требования), определяют условия предоставления уполномоченным банком, отобранным в установленном порядке некоммерческой организацией «Оренбургский областной фонд развития ипотечного жилищного кредитования» (далее – Фонд), ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилого помещения на территории Оренбургской области.

Ипотечные жилищные кредиты, в рамках настоящих Требований, 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, возданных (построенных) с привлечением денежных средств участников долевого строительства и введенных в эксплуатацию, у застройщиков.

2. Ипотечные жилищные кредиты предоставляются гражданам (заемщикам), зарегистрированным по месту жительства на территории Оренбургской области, относящимся к следующим категориям:

- а) сотрудникам государственных учреждений Оренбургской области;
- б) сотрудникам муниципальных учреждений Оренбургской области;
- в) сотрудникам государственных учреждений, государственных унитарных предприятий, имущество которых находится в собственности Оренбургской области, а также иных некоммерческих организаций, учредителем которых является Оренбургская область.

3. Ипотечный жилищный кредит предоставляется гражданину при условиях:

- 1) наличия собственных средств на первоначальный взнос не менее 5 процентов от стоимости приобретаемого жилья.

В качестве собственных средств могут быть использованы, в том числе, социальные выплаты, предоставляемые гражданину на улучшение жилищных условий из бюджетов всех уровней, средства материнского (семейного) капитала.

2) обращения Губернатора Оренбургской области, подготовленного на основании ходатайства работодателя о предоставлении ипотечного кредита сотруднику, в связи с заинтересованностью государственного (муниципального) учреждения в данном специалисте, согласованного с органом исполнительной власти Оренбургской области в соответствующей сфере деятельности, и его характеристики.

Применительно к настоящему пункту орган исполнительной власти в соответствующей сфере деятельности, получив соответствующее ходатайство, направляет его в орган исполнительной власти, являющийся ответственным исполнителем подпрограммы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Оренбургской области» государственной программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области», для последующего получения заключения от уполномоченного банка на соответствие условиям настоящих Требований.

3) нуждаемости в улучшении жилищных условий.

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, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений, при условии, что члены их семьи также не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений;

являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений, при условии обеспечения общей площадью жилого помещения менее учетной нормы площади жилого помещения, установленной органом местного самоуправления. В случае если члены семьи гражданина являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений, гражданин признается нуждающимся при условии обеспечения общей площадью жилого помещения менее учетной нормы площади жилого помещения, установленной органом местного самоуправления, на каждого члена его семьи;

проживающие в жилом помещении, которое в установленном порядке признано непригодным для проживания, либо в жилом помещении в многоквартирном доме, который в установленном порядке признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

К членам семьи гражданина относятся совместно проживающие супруг (супруга), их дети в возрасте до 23 лет. Ребенок, создавший свою семью, независимо от его возраста, не является членом семьи гражданина.

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

4. Право на улучшение жилищных условий с использованием ипотечного жилищного кредита, предоставляемого в рамках настоящих Требований, может быть использовано гражданином один раз.

5. Ипотечные жилищные кредиты, предоставляемые в рамках настоящих Требований, не подлежат реструктуризации.

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.

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.

7. Процентная ставка по кредитам должна соответствовать следующим значениям:

Величина соотношения суммы кредита к стоимости недвижимого имущества* (на дату заключения кредитного договора)	Размер процентной ставки, % годовых
до 80% (включительно)	2%
от 80% до 95% (включительно)	3%

Величина процентной ставки за пользование ипотечным жилищным кредитом остается неизменной в течение всего срока пользования ипотечным жилищным кредитом.

*под стоимостью недвижимого имущества подразумевается наименьшая из двух величин:

а) стоимость приобретения: прав требования на недвижимое имущество/ недвижимого имущества, указанная в договоре приобретения;

б) стоимость: прав требования на недвижимое имущество/ недвижимого имущества, рассчитанная независимым оценщиком.

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 70 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 70 лет.

В случае если заемщиков несколько, то максимальный срок исполнения обязательств по кредитному договору рассчитывается исходя из наименьшей разницы между 70 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 Уполномоченного 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 кредита, срок возврата и процентная ставка по ипотечному жилищному кредиту.

Возврат кредита, уплата процентов и неустойки производятся путем внесения наличных денег или перечисления денежных средств на лицевой счет заемщика, открытый в Уполномоченном 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 неустойки, определяемой на дату возврата ипотечного жилищного кредита, и возмещения расходов, связанных с взысканием задолженности.

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

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

14. Если по условиям ипотечной сделки заемщик является залогодателем приобретаемого предмета ипотеки и состоит в 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, предусматривающего раздельный режим собственности и исполнения кредитных обязательств (кроме случаев использования в рамках ипотечного жилищного кредитования средств материнского (семейного) капитала).

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

16. Для получения ипотечного жилищного кредита гражданин, соответствующий условиям пунктов 2,3 настоящих Требований представляет в Уполномоченный банк следующие документы:

заявление о получении ипотечного жилищного кредита по утверждённым Уполномоченным банком формам (включая письменное согласие гражданина на обработку и предоставление его персональных данных, в том числе передачу такой информации другим участникам реализации программы);

документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи;

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;

ходатайство работодателя заемщика согласованное с органом исполнительной власти Оренбургской области в соответствующей сфере деятельности;

военный билет – для лиц мужского пола младше 27 лет, чьи доходы учитываются при расчете платежеспособности, наличие военного билета в рамках настоящих Требований не требуется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

копию свидетельства о заключении брака;

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

правоустанавливающие документы на приобретаемые объекты недвижимости;

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

17. В ходе рассмотрения документов Уполномоченный банк осуществляет комплексную оценку платежеспособности заявителя, его финансовой устойчивости, оценку условий приобретения жилого помещения (права требования) в соответствии с собственными методиками Уполномоченного банка и настоящих Требований.

18. Между Уполномоченным банком и заявителем заключается кредитный договор.

19. Залогодатель представляет в банк 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.