

Приложение № 1
к Положению о порядке
и условиях рефинансирования
и сопровождения ипотечных жилищных
кредитов
(протокол от «30» августа 2023 № 34)

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 или индивидуального жилого дома 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, у застройщиков.

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

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

г) сотрудники Минцифры Оренбургской области, IT компаний, включенные в реестр Минцифры Российской Федерации, при условии, что такие сотрудники имеют стаж работы в такой компании не менее 1 года;

д) участники специальной военной операции (далее – СВО): военнослужащие, военнослужащие войск национальной гвардии Российской

Федерации, лиц, проходящих службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации и имеющих специальное звание полиции, сотрудников Министерства внутренних дел Российской Федерации, Федеральной службы судебных приставов Российской Федерации, Следственного комитета Российской Федерации, Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации стихийных бедствий, Пограничного управления Федеральной службы безопасности Российской Федерации, лиц, заключивших контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации.

К документам, подтверждающим статус участника специальной военной операции, относятся:

удостоверение ветерана боевых действий и выписка из приказа командира войсковой части об участии гражданина в специальной военной операции или справка кадрового органа об участии сотрудника в СВО;

выписка из приказа командира войсковой части об участии гражданина в специальной военной операции;

справка кадрового органа об участии сотрудника в СВО.

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) наличия 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;

участием сотрудника в специальной военной операции, подтвержденное документами, указанными в подпункте е) пункта 2 настоящих Требований.

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.

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.

**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"ОРЕНБУРГСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД
РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ"**

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)	3%
от 80% до 95% (включительно)	4%

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.

**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"ОРЕНБУРГСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД
РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ"**

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 исполнения 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 исполщенными 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.

**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"ОРЕНБУРГСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД
РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ"**

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 шести месяцам, форме, установленной Управлением Федеральной налоговой службы по Оренбургской области, или иные документы, подтверждающие получение заявителем регулярного дохода (копии налоговой декларации установленной формы с отметкой налогового органа о принятии; справки по месту жительства о денежном содержании и иных выплатах);

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

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

военный билет – для лиц мужского пола старше 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;

удостоверение ветерана боевых действий или выписка из приказа командира войсковой части об участии гражданина в специальной военной операции или справка кадрового органа об участии гражданина в СВО;

выписка из приказа командира войсковой части об участии гражданина в специальной военной операции;

справка кадрового органа об участии гражданина в СВО;

иные документы по требованию Уполномоченного банка.

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 залога или жилого помещения (права требования) в соответствии с утвержденными методиками Уполномоченного банка и настоящих Требований.

18. Между Уполномоченным банком и заявителем заключается кредитный договор.

19. Залогодатель представляет в банк

**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"ОРЕНБУРГСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД
РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ"**

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.

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"ОРЕНБУРГСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФОНД
РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ"