

*Утверждено Советом директоров
АО «Ипотечная корпорация РБ»
«27» декабря 2018 г. (Протокол №11)*

**Положение
о порядке предоставления жилищных ипотечных займов в Республике
Бурятия по продукту «Социальная ипотека Республики Бурятия»
(новая редакция действует с 09.01.2019 года)**

Цель: оказание помощи в улучшении жилищных условий гражданам Российской Федерации, постоянно проживающих на территории Республики Бурятия, путем выдачи жилищных ипотечных займов.

1. Основные положения.

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок и условия предоставления жилищных ипотечных займов на территории Республики Бурятия по продукту «Социальная ипотека Республики Бурятия» (далее Жилищные ипотечные займы).

1.2. Жилищные ипотечные займы предоставляются для следующих целей:
- для приобретения жилых помещений, в том числе в строящихся жилых домах, соответствующих характеристикам жилья экономического класса, установленным приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр;
- для строительства или капитального ремонта (реконструкции) индивидуальных жилых домов, соответствующих характеристикам жилья экономического класса, установленным приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 800/пр;

1.3. Для целей настоящего Положения под жилым помещением понимается:

- 1) квартира;
- 2) изолированная комната;
- 3) индивидуальный жилой дом с земельным участком;
- 4) часть жилого дома с земельным участком.
- 5) выкуп последней доли в жилом помещении;

1.4. Жилищные ипотечные займы гражданам предоставляются акционерным обществом «Ипотечная корпорация Республики Бурятия»-региональным оператором системы ипотечного жилищного кредитования (далее Оператор).

1.5. Жилищные ипотечные займы предоставляются в соответствии с действующим законодательством при соблюдении основных принципов кредитования, а именно целевого использования, обеспеченности, срочности, платности и возвратности под залог недвижимости.

1.6. Предоставление жилищных ипотечных займов носит заявительный характер, осуществляется за счет средств Оператора в пределах сумм, утвержденных на эти цели Советом директоров на соответствующий плановый период.

1.7. Жилищные ипотечные займы предоставляются по результатам проведенного Оператором оценки платежеспособности заемщика на основании предоставленных им документов, предусмотренных настоящим Положением, путем заключения договора жилищного ипотечного займа.

2. Условия предоставления ипотечных жилищных займов.

2.1. Заемщиком может быть работающий гражданин в возрасте от 21 до 60 лет (60 лет – предельный возраст окончания срока возврата займа) при наличии совокупности следующих условий:

- 1) гражданин Российской Федерации, постоянно проживающий на территории Республики Бурятия;
- 2) гражданин должен состоять на учете в органах местного самоуправления в соответствии с регистрацией по месту жительства в качестве нуждающегося или имеющего преимущественное право на приобретение жилья эконом класса;
- 3) гражданин должен быть работником бюджетных организаций, финансируемых из республиканского или муниципальных бюджетов, за исключением государственных и муниципальных служащих
или
гражданин, имеющий двух и более несовершеннолетних детей.

2.2. Размер процентной ставки по договору жилищного ипотечного займа устанавливается в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату выдачи займа (получения заемщиком займа) на срок:

- от 3-х до 15 лет – на приобретение жилых помещений;
- от 3-х до 5 лет - на строительство либо капитальный ремонт (реконструкцию) индивидуальных жилых домов.

2.3. В случаях отсутствия подтверждения «нуждаемости» согласно п.2.1. подпункта 2 возможно оформление жилищного ипотечного займа по ставке +2 процентных пункта к размеру ключевой ставки.

2.4. Размер процентной ставки увеличивается на 0,7% в случае отсутствия страхования рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного лица в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование ЗАЕМЩИКОВ).

2.5. При оформлении жилищного займа семьей, имеющих несовершеннолетних детей, применяется вычет из процентной ставки:

- на 0,25 процентных пункта - если в семье двое несовершеннолетних детей,
- на 0,5 процентных пункта – если в семье три и более несовершеннолетних детей.

2.6. Размер жилищного ипотечного займа устанавливается в пределах от 300 000 рублей до 1200 000 рублей. Максимально допустимая сумма займа, выдаваемого отдельному заемщику определяется исходя из оценки платежеспособности заемщиков.

2.7. Сумма жилищного ипотечного займа не должна превышать 85% стоимости приобретаемого жилого помещения или 80% стоимости строительства жилого

помещения, но не более 85% от оценочной стоимости предмета залога. При использовании средств МСК (материнского семейного капитала) в качестве первоначального взноса сумма жилищного ипотечного займа не должна превышать 90% стоимости приобретаемого жилого помещения.

При приобретении квартиры по договору участия в долевом строительстве под залог имеющегося в собственности жилого помещения, сумма займа может составлять до 100% включительно от стоимости приобретаемого жилого помещения, но не более 80 % от оценочной стоимости предмета залога.

2.8. В целях обеспечения возвратности жилищного ипотечного займа используется:

2.8.1. Ипотека приобретаемого имущества, либо имеющегося жилого помещения, залог прав требований и (или) земельного участка (в случае предоставления займа на строительство жилья, приобретения жилья в строящемся доме)

2.8.2. Страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного лица в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование ЗАЕМЩИКОВ), по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться ЗАЙМОДАВЕЦ (*заключается по Соглашению сторон*);

2.8.3 Страхование связанного с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование жилого помещения или земельного участка), по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться ЗАЙМОДАВЕЦ;

2.9. Жилищные ипотечные займы в соответствии с настоящим Положением предоставляются один раз.

2.10. Основными документами, определяющими конкретные условия взаимоотношений Оператора с заемщиком при предоставлении жилищного ипотечного займа, являются договор жилищного ипотечного займа, договор ипотеки либо договор купли-продажи жилого помещения, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требований с ипотекой в силу закона.

3. Процедура оформления и сопровождения ипотечного жилищного займа.

3.1. Для получения жилищного ипотечного займа заявитель представляет следующие документы:

а) Анкета на предоставление жилищного ипотечного займа;

б) официально подтвержденные справки о доходах заемщика/созаемщиков за последний календарный год, но не менее чем за 6 (шесть) месяцев;

в) копии паспортов заемщика/созаемщиков;

г) копии трудовой книжки заемщика/созаемщиков, заверенные работодателем;

д) копии свидетельства инн заемщика/созаемщиков;

е) копии свидетельства о браке/ расторжении брака (при наличии);

ж) копии свидетельства о рождении детей, для детей достигших 14-летнего возраста – копия паспорта;

з) копия страхового свидетельства государственного пенсионного страхования заемщика/созаемщиков;

и) при наличии дополнительных доходов (работа по совместительству) предоставляются:

-копия трудового контракта(договора), заверенная работодателем,

-копия приказа о принятии на работу, заверенная работодателем.

к) копии документов по приобретаемому имуществу;

л) при получении займа на строительство или капитальный ремонт (реконструкцию) жилой недвижимости предоставляются:

- копия решения органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка под индивидуальное строительство;

- копия свидетельства о праве собственности на земельный участок;

- копия кадастрового паспорта на земельный участок;

- копия разрешения на строительство индивидуального жилого дома в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ;

- копия сметы на строительство или капитальный ремонт (реконструкцию);

м) Извещение органов местного самоуправления в соответствии с регистрацией по месту жительства о постановке на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий (при наличии).

3.2. Заявитель несет ответственность за достоверность представленных сведений и документов. Представление заявителем неполных и (или) заведомо недостоверных сведений является основанием для отказа в предоставлении жилищного ипотечного займа.

3.3. Оператор в течение 3-х рабочих дней рассматривает представленные заявителем документы, проверяет его платежеспособность и достаточность предоставляемого им обеспечения. Решение о предоставлении и размере жилищного ипотечного займа принимает Оператор на основании проведенного анализа платежеспособности. Срок действия решения о предоставлении жилищного ипотечного займа составляет 3 (три) месяца.

3.4. При наличии варианта приобретаемого жилья эконом-класса Оператор заключает с заемщиком договор ипотечного жилищного займа.

В договоре жилищного ипотечного займа между Оператором и заемщиком в обязательном порядке должны быть определены: цель получения жилищного ипотечного займа, срок, на который предоставляется, размер жилищного ипотечного займа, размер процентной ставки, порядок предоставления и погашения жилищного ипотечного займа, обеспечение исполнения обязательств заемщика по договору жилищного ипотечного займа, санкции за нецелевое исполь-

зование и несвоевременный возврат жилищного ипотечного займа, размеры и порядок уплаты пени, порядок расторжения договора жилищного ипотечного займа.

В договоре жилищного ипотечного займа могут быть предусмотрены и иные условия.

3.5. В случае если заемщик состоит в браке, его супруг (супруга) в обязательном порядке должен (должна) выступать заемщиком.

3.6. Сопровождение и контроль за погашением ипотечных жилищных займов осуществляет Оператор.

3.7. Заемщик осуществляет погашение жилищного ипотечного займа ежемесячно аннуитетными платежами согласно Графику погашения к Договору займа.

3.8. В случае нецелевого использования жилищного ипотечного займа Оператор-Займодавец имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, путем письменного уведомления заемщика и требовать досрочного возврата займа с указанием конкретных сроков и размеров платежей.

3.9. Целевое использование жилищного ипотечного займа предоставленного на строительство индивидуального жилого дома подтверждается представлением заемщиком по истечении 24 месяцев с даты получения займа следующих документов:

- кадастровый паспорт БТИ на объект жилищного строительства;

- акт ввода в эксплуатацию объекта жилищного строительства.

3.10. До полного погашения основного долга и процентов на сумму жилищного ипотечного займа заемщик не имеет права без письменного согласия Оператора отчуждать предмет залога, передавать его в аренду, наем или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в залоге, или правами на него, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.