

Приложение
к приказу генерального директора
от «20» марта 2020г.

№ 13

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
АО «Сахалинское ипотечное агентство»

А.С. Мунгалов

«20» марта 2020г.



Сахалинское
ипотечное
агентство

**ПРАВИЛА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ
ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
АО «САХАЛИНСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»**

с изменениями от 20.03.2020 года

2020 ГОД

СОДЕРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

1. Цель, задачи	3
2. Общие положения	3
2.1. Термины, определения	4
3. Правила выдачи ипотечного займа	7
3.1. Общие условия ипотечного займа	7
3.2. Основные требования к заемщику и залогодателю	14
3.3. Определение категории Заемщика. Подтверждающие документы.	14
3.4. Требование к Предмету ипотеки (залога)	15
3.5. Оценка платежеспособности Заемщика (ов)	17
3.6. Виды доходов и расходов Заемщика и документы, предоставляемые для подтверждения занятости, доходов и расходов Заемщика (ов)	18
3.7. Расчет максимального размера ипотечного займа и максимального срока ипотечного займа	19
3.8. Требование к страховому обеспечению ипотечных займов	22
3.9. Требования к документам, оформляемых в ходе ипотечной сделки	22
4. Особенности кредитования индивидуального жилищного строительства	24
5. Реестр приложений	26

1. Цель, задачи кредитования

1.1. Задачи кредитования:

- Повышение эффективности реализации государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства».
- Повышение доступности жилья, соответствующего условиям отнесения к стандартному жилью до установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, требований к жилым помещениям, которые соответствуют условиям их отнесения к стандартному жилью согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса (Зарегистрировано в Минюсте России 09.01.2017 № 45129), для категорий граждан, включенных в государственную программу Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства»; а также проживающих в жилых домах (жилых помещениях), признанных аварийными, непригодными для проживания.
- Повышение доступности жилья экономического класса для категорий «Молодые семьи», не участвующих в государственной программе Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства»¹.
- Стимулирование индивидуального жилого строительства (далее – ИЖС): повышение его доступности для категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

1.2. Цель кредитования:

Строительство индивидуального жилого дома с внутренней отделкой (под «серый ключ») и инженерными коммуникациями, предназначенного для проживания одной семьи, общей площадью жилого помещения не более 200 квадратных метров, с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров (пункт 39 ст. 1 ГрК РФ), соответствующего условиям отнесения к стандартному жилью.

2. Общие положения

- Правила ипотечного жилищного кредитования Акционерного общества «Сахалинское ипотечное агентство» (далее – Правила АО «СИА») представляют собой свод требований, методик, регламентов и типовых форм, которые являются обязательными к применению Акционерным обществом «Сахалинское ипотечное агентство» (далее – Агентство) и партнерами Агентства.
- Правила АО «СИА» (каждая часть или документ соответствующей части), а также все изменения и дополнения к ним подлежат опубликованию в открытом доступе в сети Интернет на официальном сайте АО «СИА» не позднее 5 рабочих дней от даты утверждения. В публикации также указывается дата, с которой Правила АО «СИА» или изменения в них обязательны к применению.

Кредитование индивидуального строительства – это предоставление физическим лицам целевого займа, предназначенного для осуществления подготовительных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ, который связан со строительством вновь создаваемых объектов жилой недвижимости.

¹ «Молодая семья» - семья, а также неполная семья, имеющая одного и более детей, имеющая гражданство РФ, возраст каждого из супругов, либо одного из родителя не превышает 35 лет (включительно), имеющая регистрацию на территории Сахалинской области, признан нуждающейся в жилом помещении.

2.1. Термины и определения:

Андеррайтинг:	Процедура анализа (на основе верифицированных данных) платежеспособности заемщика, ликвидности предмета ипотеки (залога), параметров ипотечного займа и оценки кредитного риска, включая вероятность дефолта и величины ожидаемых убытков с целью выработки решения о принятии кредитного риска по ипотечному займу.
Аннуитетный платеж (аннуитет):	Регулярный и равный по величине (кроме первого и последнего) платеж по ипотечному займу, рассчитанный по формуле и состоящий из суммы на погашение части ОСЗ и процентов, начисленных на всю сумму ОСЗ.
Взаимозависимые лица	Супруги, мать/отец, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца и мать), усыновители и усыновленные, опекуны (попечители) и подопечные, дедушки и бабушки Заемщика (Залогодателя).
Владелец бизнеса	1) Индивидуальный предприниматель* - лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в том числе лицо, занимающееся самостоятельной профессиональной деятельностью (адвокаты, частные нотариусы, детективы и т.д.). 2) Учредитель организации – в рамках настоящих Правил понимается как, физическое лицо, создавшее организацию — юридическое лицо. * стаж занятия предпринимательской деятельностью/ занятия частной практикой не менее 24 (двадцати четырех) месяцев непрерывной, безубыточной деятельности.
Доход заемщика:	Экономическая выгода в денежной форме, которую на основании предоставленных заемщиком документов можно оценить и определить в соответствии с главой «Налог на доходы физических лиц» Налогового кодекса РФ.
Имущественное страхование:	Страхование имущественных интересов заемщика (заемщиков), связанных с владением, пользованием и распоряжением предметом ипотеки (залога)
Ипотечное страхование:	Вид страхования: страхование гражданской ответственности заемщика по риску неисполнения обязательств по возврату займа и уплаты

	процентов; страхование финансового риска заимодавца по риску недостатка средств от реализации предмета ипотеки (залога).
Ипотечный заем:	Обеспеченный залогом предмета ипотеки заем, предоставленный Агентством на цели строительства жилого помещения.
Ипотечный продукт:	Ипотечный заем, в отношении которого установлены определенные требования к заемщикам, предмету ипотеки (залога), порядку погашения и/или другим параметрам.
Индивидуальный жилой дом	Отдельно стоящий жилой дом, с внутренней отделкой (под «серый ключ») и инженерными коммуникациями, предназначенный для проживания одной семьи и соответствующий условиям отнесения к стандартному жилью до установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, требований к жилым помещениям, которые соответствуют условиям их отнесения к стандартному жилью согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса (Зарегистрировано в Минюсте России 09.01.2017 № 45129).
Коэффициент К/З:	Выраженное в процентах отношение суммы ипотечного займа к стоимости предмета ипотеки (К/З – кредит/залог).
Коэффициент П/Д:	Выраженное в процентах отношение размера аннуитета к доходу заемщика (заемщиков), уменьшенному на величину постоянных расходов заемщика (П/Д – платеж/доход).
Молодая семья	Семья, в которой возраст каждого из супругов (либо одного из родителя в неполной семье) на момент заключения договора займа с Агентством не превысит 35-ти летнего возраста.

Многодетная семья	Семья, проживающая на территории Сахалинской области, имеющая трех и более несовершеннолетних детей, в том числе усыновленных или принятых под опеку (попечительство), в приемную семью и воспитывающая их до достижения ими восемнадцатилетнего возраста, детей, обучающихся в общеобразовательных организациях, профессиональных образовательных организациях или образовательных организациях высшего образования по очной форме обучения, - до окончания ими обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет.
Невозобновляемая кредитная линия	Кредитная линия (с лимитом выдачи) подразумевает предоставление заемных средств частями (траншами) в пределах установленного срока и лимита кредитования (лимита выдачи). При этом заемщик может воспользоваться заемными средствами в удобные для него сроки в порядке, предусмотренным договором займа.
Одинокий родитель (мать/отец)	- Если в свидетельстве о рождении детей отсутствует запись об отце ребенка или запись произведена в установленном порядке по указанию матери. При вступлении одинокой матери в брак за ней сохраняется право на получение в повышенном размере ежемесячного пособия на детей, родившихся до вступления в брак; - При усыновлении ребенка женщиной, не состоящей в браке, начиная с месяца, в котором она записана в книге записей актов гражданского состояния в качестве матери; - При передаче в установленном порядке детей одинокой матери на воспитание опекуну или попечителю (вследствие смерти матери, ее болезни и по другим причинам), не получающим в установленном действующим законодательством порядке денежные средства на содержание детей, находящихся под опекой (попечительством).
Остаток ссудной задолженности (ОСЗ):	Остаток суммы ипотечного займа без учета начисленных, но неуплаченных процентов, а также неустойки (в случае ее начисления).
Постоянные расходы заемщика:	Регулярные расходы заемщика (семьи заемщика), которые имеют обязательный характер, в том числе расходы на обслуживание ранее взятых кредитов, наем жилья, учебу, алиментные платежи.
Предмет ипотеки:	Недвижимое имущество (жилое/нежилое помещение), переданное в обеспечение исполнения обязательств по ипотечному займу в залог по договору об ипотеке или залог, по которому возникает на основании закона (ипотека в силу закона).
Процентная ставка:	Выраженный в процентах годовых размер платы за пользование ОСЗ. Процентная ставка указывается в договоре займа и может быть

	переменной (изменяется в зависимости от изменения определенных в договоре параметров) или фиксированной (не изменяется на протяжении всего срока ипотечного займа).
Стандартное жилье	Жилье, соответствующее условиям отнесения его к жилью экономического класса, до установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, требований к жилым помещениям, которые соответствуют условиям их отнесения к стандартному жилью согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.11.2016 № 800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса (Зарегистрировано в Минюсте России 09.01.2017 № 45129).
Требования к внутренней отделке и инженерным коммуникациям индивидуального жилого дома (строения), пригодного для проживания	Индивидуальный жилой дом должен иметь внутреннюю отделку «серый ключ» и инженерное оборудование.

3. Правила выдачи ипотечного займа

3.1. Общие условия ипотечного займа.

3.1.1. Предоставление займов осуществляется при соблюдении следующих основных принципов: срочности, возвратности и платности.

Валюта займа	Российские рубли
Срок денежного обязательства	Минимальный – 36 месяцев Максимальный – 240 месяцев* * При выдаче займа с процентной ставкой 0 % годовых, максимальный срок кредитования 180 месяцев. В случае оформления займа категории «Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет» максимальный срок кредитования 240 месяцев.
Минимальные требования к инфраструктуре земельного участка	Подключение к электрическим сетям, наличие подъездных путей, общая готовность земельного участка к возведению объекта строительства.

Размер ипотечного займа	Минимальная сумма – 0,5 млн. рублей. Максимальная сумма – 6 млн. рублей.
Процентная ставка	<u>Для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий*:</u> 1. <u>Гражданин (семья), состоящий(ая) на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий</u> – 7 (семь целых) процентов годовых; 2. <u>Инвалид, гражданин (семья), имеющий(ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов)</u> – 0 (ноль) процентов годовых; 3. <u>Семья (в т.ч. неполная семья, состоящая из родителя и одного и более детей в возрасте до 18 лет, а также, дети, обучающиеся на очной форме обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет), молодые специалисты:</u> А) Семья, воспитывающая одного ребенка – 7 (семь целых) процентов годовых; Б) Семья, воспитывающая двух детей – 3,5 (три целых пять десятых) процентов годовых; В) Одинокий родитель (мать/отец), воспитывающий одного или двух детей – 3,5 (три целых пять десятых) процентов годовых; 4. <u>Молодой ученый</u> – 7 (семь) процентов годовых; 5. <u>Работник бюджетной сферы, в том числе государственный (гражданский, муниципальный) служащий органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления</u> – 7 (семь целых) процентов годовых; 6. <u>Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет, а также дети, обучающиеся на очной форме обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет</u> – 0 (ноль) процентов годовых; 7. <u>Ветеран боевых действий</u> – 0 (ноль) процентов годовых; 8. <u>Участник программы переселения из ветхого и аварийного жилья, желающий приобрести жилье за свой счет</u> – 0 (ноль) процентов годовых (в случае получения займа по данной категории Агентством направляется письмо-уведомления в Администрацию МО заявителя о выдаче займа); 9. <u>Граждане, постоянно проживающие на территории Курильских островов:</u> - имеют официально подтвержденные доходы, достаточные для возврата предоставленного ипотечного займа и желающие построить индивидуальный жилой дом на территории Курильских островов – 0 (ноль) процентов годовых; 10. <u>Родители военнослужащих, погибших в ходе боевых действий</u> – 0 (ноль) процентов годовых. <i>* в случае, если Заявитель не является участником государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской</i>

	области качественным жильем», Подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства» для подтверждения категории в Агентство предоставляется подтверждающий документ, указанный в п. 3.3. настоящих Правил.
Определение степени нуждаемости граждан	1. Не являющиеся собственниками жилых помещений или нанимателями по договору социального найма, что подтверждается выпиской из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на территории РФ по каждому члену семьи с изменениями за предыдущие три года на дату подачи заявления на оформление ипотечного займа; 2. Для категорий граждан: - <u>многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет, а также детей, обучающихся на очной форме обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет;</u> - <u>инвалид, гражданин (семья), имеющий(ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов),</u> являющиеся собственниками жилых помещений или нанимателями по договору социального найма и обеспеченные общей площадью жилого помещения на всей территории РФ, и не являющиеся участниками государственной программы «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», Подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства»: - на одинокого проживающего гражданина менее 33 кв. метров, - для семьи, состоящей из двух человек менее 42 кв. метров, - для семьи, состоящей из трех и более человек, на одного члена менее 18 кв. метров. 3. Участники государственной программы «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», Подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства», признанные уполномоченным органом исполнительной власти нуждающимися в улучшении жилищных условий. Льготный ипотечный займ не может быть предоставлен заявителям: - ранее участвовавшим в государственной программе Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», Подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства» и реализовавшие сертификаты или уведомления; - получившим другие меры социальной поддержки на улучшение жилищных условий; - совершавшим в течение трех лет до момента подачи заявления на оформление льготного ипотечного займа каких-либо действий, приведших к ухудшению жилищных условий. Действия, повлекшие ухудшение гражданами своих жилищных условий, признаются следующие действия, в результате которых уменьшилась жилищная обеспеченность граждан: - Раздел или обмен жилого помещения; - Вселение в занимаемое гражданами жилое помещение иных граждан (за исключением супругов и их несовершеннолетних детей); - Отчуждение жилого помещения либо доли жилого помещения, принадлежавшей гражданину на праве собственности;

	- Невыполнение условий договора социального найма, повлекшее выселение гражданина в судебном порядке; - Расторжение договора социального найма по инициативе гражданина; - Отчуждение недвижимости в пользу родственников. Для категории граждан, постоянно проживающих на территории Курильских островов и желающих построить индивидуальный жилой дом на территории Курильских островов, подтверждение степени нуждаемости в улучшении жилищных условий не требуется.
Норматив кредитуемой площади на семью по стандартам Агентства	А) Одинокó проживающему человеку рассматривается заём из расчета кредитуемой площади не более 70 м2; Б) Семье, состоящей из двух человек, рассматривается заём из расчета кредитуемой площади не более 100 м2; В) Семье, состоящей из трех и более человек, рассматривается заём из расчета кредитуемой площади по 50 м2 на одного члена семьи, но не более 200 кв.м.;
Коэффициент П/Д (платеж/доход)	Выраженное в процентах отношение размера аннуитета к доходу заемщика (заемщиков), уменьшенному на величину постоянных расходов заемщика (П/Д – платеж/доход) $\text{Коэффициент П/Д} = \left(\frac{\text{П}}{\text{Д}-\text{Р}} \right) * 100\%$ где: П – размер ежемесячного аннуитетного платежа, в рублях; Д – среднемесячный доход заемщика, в рублях; Р – размер ежемесячных совокупных расходов Заемщика, в рублях. Дополнительно применяется ограничение минимальной разницы совокупных доходов заемщиков и размера ежемесячного аннуитетного платежа (после совершения платежа в распоряжении заемщиков должно оставаться не менее одного прожиточного минимума на каждого заемщика): $\text{Д}-\text{П} \geq n * 1,0 * \text{ПМ}$ где: n – количество заемщиков (все солидарные заемщики, в том числе не имеющие доход); ПМ – прожиточный минимум на одного представителя трудоспособного населения, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в котором расположен предмет ипотеки. Коэффициент П/Д не должен превышать 45% на дату предоставления ипотечного займа.

Максимальный размер займа	Максимальный размер займа – 100% от сметной стоимости строительства (но не более 6 000 000 рублей) Размер ипотечного займа = $S_{н-ти} \cdot C_{т1м2}$, где: $S_{н-ти}$ – площадь объекта недвижимости (дома)/объекта строительства (дома), но не более нормативной площади по стандартам Агентства.
Требования к возведению индивидуального жилого дома	Заемщику необходимо возвести объект индивидуального жилищного строительства, оформить разрешение на ввод в эксплуатацию, а также оформить право собственности в течение 24 (двадцати четырех) месяцев после заключения договора. * Но не более срока договора аренды земельного участка.
Порядок и сроки погашения суммы основного долга и процентов	Расчёт погашения займа осуществляется посредством определения первого, аннуитетных и последнего платежей. Размер аннуитета должен удовлетворять требованиям к коэффициенту П/Д, а после совершения платежа в распоряжении заемщиков должно оставаться не менее одного прожиточного минимума на каждого заемщика 1) Первый платеж подлежит внесению в срок не позднее срока, определенного для второго платежа, и состоит из начисленных процентов за пользование ипотечным займом за первый процентный период и ежемесячного аннуитетного платежа за второй процентный период. 2) Последующие платежи (кроме последнего платежа) состоят из ежемесячных аннуитетных платежей, включающих суммы в погашение основного долга и процентов за пользование ипотечным займом. Расчет ежемесячных аннуитетных платежей осуществляется по следующей формуле: $\text{Ежемесячный аннуитетный платеж} = \frac{\text{ОСЗ} \times \text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП} - 1)}}$ Где: ОСЗ - остаток ссудной задолженности (суммы обязательства) на расчетную дату; ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (в процентах годовых); ПП - количество процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства). При расчете ежемесячного аннуитетного платежа на дату выдачи Ипотечного займа

	ПП равен сроку исполнения обязательств по Договору займа в месяцах минус 1. Процентный период – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно), за который начисляются проценты на остаток основного долга. Первый процентный период – период с даты, следующей за датой предоставления денежных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен заем. 3) Последний платеж включает в себя весь ООД и начисленные проценты, подлежащие уплате.
Дата предоставления	Первый транш займа выдается в течение 3 (трех) дней на расчетный счет Заемщика (или подрядной организации) после предоставления Заемщиком документов о регистрации договора залога (ипотеки) земельного участка (прав аренды на земельный участок). Второй и последующие транши займа выдаются в течении 2 (двух) недель после предоставления со стороны Заемщика отчетных документов за выполненные работы/услуги, приобретенные материалы.
Возврат займа	Возврат займа и уплата процентов за пользование заемными средствами осуществляются путем регулярного перечисления платежей на счет заимодавца (либо уполномоченной им организации). Платеж по займу вносится ежемесячно, аннуитетными платежами, согласно договора займа. Суммы платежей и срок их погашения указаны в графике платежей, который прилагается к договору займа.
Порядок подтверждения доходов заемщиков	Доходы заемщиков должны быть документально подтверждены официальными документами.
Другие значимые характеристики или информация	- Все параметры ипотечного продукта, указанные в настоящем документе, определяются на дату заключения договора займа; - В качестве первоначального взноса или досрочного гашения ипотечного займа могут быть использованы любые жилищные сертификаты (уведомления) либо средства субсидий; - Ипотечный заем предоставляется единоразово (повторное получение займа не допускается); - Заявители, ранее участвовавшие в государственной программе Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем», Подпрограммы № 1 «Стимулирование жилищного строительства» и реализовавшие сертификаты (уведомления), а также получившие другие меры социальной поддержки на улучшение жилищных условий, не имеют прав на рассмотрение в качестве Заявителей на льготный ипотечный заем; - Заявители, оформившие развод в течение года до момента подачи заявления на оформление льготного ипотечного займа, к рассмотрению

	не принимаются, если не производился раздел совместно нажитого имущества согласно требований Семейного кодекса РФ; - Срок возведения индивидуального жилого дома не более 24 (двадцати четырех) месяцев после заключения договора займа*. После окончания этого периода заемщик должен ввести дом в эксплуатацию, оформить право собственности, застраховать его и передать агентству в виде залога. В случае неисполнения обязательств по установленному сроку строительства, Агентство вправе потребовать полное досрочное гашение займа; *Но не более срока аренды земельного участка
Порядок и сроки рассмотрения	- Заявка на льготный ипотечный заем рассматривается только при условии подачи полного пакета документов; срок рассмотрения –15 (пятнадцать) рабочих дней; - Срок доработки заявки – до 20 (двадцать) календарных дней с даты выставления замечаний. В течение данного срока необходимо предоставить запрашиваемую информацию и/или документы по заемщику/ Предмету ипотеки. По истечении данного срока доработка не осуществляется и требуется повторная подача заявки; - Срок действия решения по кредитной заявке заемщика (90 календарных дней включительно от даты одобрения кредитной заявки заемщика). В течение данного срока требуется подписание кредитной документации.

3.1.2. Заемщик и Залогодатель соответствуют требованиям, установленным настоящими Правилами.

3.1.3. Договор займа заключается в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

3.1.4. Срок исполнения обязательств по Договору займа должен составлять не менее 3 лет (36 месяцев) и не более наименьшего из следующих сроков: 20 лет (240 месяцев) или разница между 65 годами и текущим возрастом Заемщика (полных лет), при этом полное исполнение обязательств по Договору займа должно производиться не позднее месяца, в котором Заемщиком будет достигнут возраст 65 лет, а также с учетом особенностей пунктов 3.1.5. и 3.1.6. настоящего раздела.

3.1.5. В случае если Заемщиков несколько, то максимальный срок исполнения обязательств по Договору займа рассчитывается исходя из наименьшей разницы между 65 годами и текущим возрастом (полных лет) каждого из Заемщиков.

3.1.6. Срок исполнения обязательств, рассчитанный в месяцах, должен составлять величину кратную 12.

3.1.7. График ежемесячных аннуитетных платежей (информационный расчет) должен быть подписан всеми Заемщиками, АО «Сахалинское ипотечное агентство» и заверен печатью Агентства. Все листы графика ежемесячных аннуитетных платежей должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписью и печатью Агентства.

3.1.8. Страховое обеспечение ипотечной (залоговой) сделки должно соответствовать требованиям п. 3.7 настоящих Правил.

3.2. Основные требования к заемщику и залогодателю

3.2.1. Заемщиком и Залогодателем может выступать только гражданин Российской Федерации.

3.2.2. На момент заключения Договора займа и составления Закладной Заемщик и Залогодатель должны быть зарегистрированы по месту жительства/месту пребывания на территории Сахалинской области не менее 10 лет (за исключением работников бюджетной сферы, в том числе государственных (гражданских, муниципальных) служащих органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления).

Иметь постоянное место жительства на территории Сахалинской области, за исключением работников бюджетной сферы, в том числе государственных (гражданских, муниципальных) служащих органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления, которым достаточно иметь временную регистрацию по месту жительства на территории муниципального образования, в котором ведется строительство.

3.2.3. Возраст Заемщика на момент заключения договора займа должен составлять не менее 18 лет, и не должен превышать 65 лет на момент окончания срока Ипотечного займа, установленного договором с учетом особенностей пунктов 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6. настоящих Правил.

3.2.4. В качестве Заемщика может выступать лицо призывного возраста, при условии привлечения дополнительного созаемщика старше 27 лет, имеющего подтвержденный доход и не подлежащего призыву на срочную военную службу.

3.2.5. Число заемщиков по одному ипотечному займу – не более 4 (четырёх) человек, включая гражданских (либо бывших) супругов, взаимозависимых лиц. Все заемщики по одному ипотечному займу являются солидарными заемщиками (имеют солидарные права, обязанности и ответственность).

3.2.6. В качестве Заемщика может выступать только лицо, имеющее доход, подтвержденный в соответствии с требованиями настоящих Правил, за исключением случаев, установленных п. 3.2.7. настоящих Правил.

3.2.7. 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.

В случае, если при отсутствии заключенного между супругами брачного договора при условии совершения ипотечной сделки в период брака, один из супругов не указан в договоре займа в качестве солидарного должника, а также в договоре об ипотеке (залога, переуступки права требования) или договоре приобретения Предмета ипотеки в качестве собственника (залогодателя), такой супруг должен быть указан, как заемщик и залогодатель в закладной, а также включен в состав солидарных должников по договору займа.

При наличии заключенного брачного договора, по условиям которого установлен режим раздельной собственности в отношении приобретаемого Предмета ипотеки и раздельный режим долгов супругов по Договору займа включение супруга, не являющегося, согласно условиям брачного договора, собственником Предмета ипотеки и должником по обеспеченному ипотекой обязательству в состав участников Ипотечной сделки в качестве Заемщика и Залогодателя не требуется.

3.3. Определение категории Заемщика. Подтверждающие документы.

Для определения категории Заемщик предоставляет дополнительно к основному перечню документов следующее подтверждение:

1. Гражданин (семья), состоящий(ая) на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий – справку, подтверждающую, что гражданин (семья) был поставлен на учет в качестве

нуждающегося в улучшении жилищных условий и на дату получения данной справки он и члены его семьи обеспечены жильем менее учетной нормы, установленной в муниципальном образовании по месту его постоянного проживания. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал. Срок действия справки - не более 30 дней с даты выдачи.

2. Инвалид, гражданин (семья), имеющий(ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов) –справку, подтверждающую факт установления инвалидности, выдаваемой федеральными государственными учреждениями медико-социальной экспертизы. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал.

3. Семья (в т.ч. неполная семья, состоящая из родителя и одного и более детей в возрасте до 18 лет, а также, дети, обучающиеся на очной форме обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет), молодые специалисты - документ, удостоверяющий личность заявителя (при наличии семьи - документы, удостоверяющие личность каждого члена семьи). При наличии ребенка, обучающегося в профессиональных образовательных учреждениях или учреждениях высшего образования по очной форме, предъявляется оригинал справки, подтверждающей факт и сроки обучения.

4. Если родитель (мать/отец), воспитывающий одного или двух детей признан одиноким – предъявляется справка о рождении по форме Ф-2.

5. Критерий для молодых специалистов - работает по полученной специальности не менее года.

6. Молодой ученый – документы, подтверждающие наличие ученой степени. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал.

7. Работник бюджетной сферы, в том числе государственный (гражданский, муниципальный) служащий органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления:

- справку с места работы. Предъявляет оригинал. Срок действия справки - не более 30 дней с даты выдачи.

- копия трудовой книжки Заемщика, заверенная работодателем. На последней странице копии трудовой книжки, содержащей какую-либо запись, должна быть поставлена отметка о работе Заемщика по настоящее время. Отметка также заверяется.

8. Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет – справку о составе семьи. Предъявляет оригинал. Срок действия справки - не более 30 дней с даты выдачи.

9. Ветеран боевых действий – удостоверение ветерана боевых действий. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал.

10. Родители военнослужащих, погибших в ходе боевых действий – документы, подтверждающие родство с военнослужащим, погибшим в ходе боевых действий; документы содержащие сведения о прохождении военной службы, факт и причину гибели (смерти) военнослужащего, погибшего при исполнении обязанностей военной службы в условиях боевых действий или в связи с выполнением задач в условиях вооруженного конфликта, в ходе контртеррористических операций.

3.4. Требования к предмету ипотеки (залога)

3.4.1. Предметом ипотеки в рамках настоящих Правил выступает недвижимое имущество. По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, свидетельством о государственной регистрации права собственности, выпиской ЕГРН и т.д.), в том числе:

- земельные участки;
- жилые дома, квартиры.

Ипотека здания допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений, заложенным считается право аренды земельного участка.

Предмет ипотеки должен быть расположен на территории Сахалинской области.

Предмет ипотеки должен быть застрахован от риска утраты или повреждения в пользу Залогодержателя в течение всего срока погашения Ипотечного займа в соответствии с требованиями, установленными настоящими Правилами.

3.4.2. Минимальные требования, предъявляемые к земельному участку:

- Право собственности, а в случае, если земельный участок принадлежит Залогодателю на праве аренды – право аренды на объект, должно быть зарегистрировано (что подтверждается Свидетельством о праве/ Выпиской из ЕГРН, а в отношении аренды земельного участка – выпиской из ЕГРН и зарегистрированным Договором аренды земельного участка). Срок действия договора аренды на момент предоставления льготного ипотечного займа не должен быть менее 12 (Двенадцати) месяцев.
- Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и находиться под строящимся жилым домом, поставлен на государственный кадастровый учет (в кадастровом паспорте и выписке из ЕГРН/Свидетельстве о праве должен быть указан именно этот земельный участок).
- Объект не должен быть обременен правами третьих лиц, при этом допустимые обременения/ограничения: прокладка и эксплуатация линейных объектов/ водоохранная зона.

3.4.3. Допустимое разрешенное использование земельного участка:

- «Для индивидуального жилищного строительства»;
- «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» код 2.2. Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года № 540. В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона № 112-ФЗ от 07.07.2003 «О личном подсобном хозяйстве» приусадебный земельный участок - это земельный участок в границах населенного пункта.

3.4.3.1. При строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», дополнительно в качестве залогового обеспечения необходимо предоставление жилого недвижимого имущества, расположенного на территории Сахалинской области, находящегося в собственности заемщика либо любого из солидарных заемщиков.

При строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке с видом разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство», на этапе строительства в качестве залогового обеспечения предоставляется земельный участок, на котором ведется строительство. После регистрации права собственности на построенный индивидуальный жилой дом, необходимо передать его в качестве залогового обеспечения Агентству с оформлением закладной.

3.4.4. Земельный участок не должен находиться на землях особо охраняемых природных территорий (государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады, территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ), на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные

ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций, а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов.

3.4.5. Кредитование строящегося объекта на земельном участке при наличии кадастрового паспорта с замечаниями относительно границ участка невозможно.

3.4.6. Дополнительные требования к земельному участку при долгосрочной аренде:

- срок договора аренды не должен быть менее срока кредитования;
- должно быть представлено согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды и последующую уступку права;
- земельный участок не должен находиться в субаренде /залоге;
- при приобретении заемщиком права аренды земельного участка по договору уступки, право аренды земельного участка может принадлежать продавцу на основании договора уступки прав по аренде, если договор уступки зарегистрирован и имеется согласие арендодателя на уступку.

3.5. Требования к оценке предмета ипотеки:

3.5.1. В целях составления закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке предмета залога.

3.5.2. Оценочная компания должна соответствовать требованиям АО «Сахалинское ипотечное агентство», при наличии таких требований.

3.5.3. При передаче в залог жилого дома и земельного участка, на котором расположен жилой дом, оценка должна проводиться отдельно для жилого дома и для земельного участка.

3.5.4. Отчет об оценке:

3.5.4.1. Должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.5.4.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.5.4.3. Должен подтверждать величину рыночной стоимости предмета ипотеки, и содержать эти сведения по состоянию на дату не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев от даты проведения оценки до даты регистрации залога недвижимости (имущественных прав требования).

3.5.4.4. Должен содержать также свидетельство, подтверждающее членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, и действующий полис (договор) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика, действующие на дату проведения оценки и составления отчета об оценке.

3.5.5. Рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации на основе требований действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе информации, ставшей известной оценщику вследствие непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки.

3.6. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, не

предоставлен доступ к предмету ипотеки для непосредственного восприятия (осмотра), отказаться от ее проведения.

3.6. Оценка платежеспособности Заемщика (ов).

3.6.1. Оценка платежеспособности Заемщика состоит из оценки возможности выполнения принятых им на себя обязательств по возврату ипотечного займа и уплате начисленных процентов.

3.6.2. Платежеспособность Заемщика определяется величиной кредитного риска и максимально допустимым размером Ипотечного займа на основании анализа собранной и документально подтвержденной информации о Заемщике, исходя из коэффициента П/Д (Платеж/Доход) с учетом соотношения между суммой Ипотечного займа и стоимостью Предмета ипотеки (залога) (коэффициент К/З).

3.6.3. Коэффициент П/Д (Платеж/Доход) - отношение ежемесячных расходов Заемщика по обслуживанию Ипотечного займа к среднемесячному доходу Заемщиков (за вычетом расходов, указанных в п. 3.5. настоящих Правил.

3.6.4. Для определения способности Заемщика выплачивать Ипотечный заем рассчитывается коэффициент П/Д:

$$\text{Коэффициент П/Д} = \frac{A + (PK * 1,1 * (HP/12))}{D - P} * 100\%, \text{ где:}$$

A - размер ежемесячного аннуитетного платежа, в рублях;

PK - размер ипотечного займа, в рублях;

HP - норматив ежегодных расходов Заемщика, связанных с обслуживанием ипотечного займа.

В целях расчета коэффициента П/Д значение HP устанавливается равным 0,02.

D - размер среднемесячных совокупных доходов Заемщика после налогообложения, в рублях;

P - размер ежемесячных совокупных расходов Заемщика, в п. 3.5. настоящих Правил, в рублях.

3.6.5. Округление значения коэффициента П/Д производится до целых значений по математическим правилам, при этом осуществление промежуточных округлений при расчете коэффициента П/Д не допускается. Под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение округляемой цифры не изменяется, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 5 до 9.

3.6.6. Предельное значение коэффициента П/Д устанавливается в размере 45% с учетом других обязательных платежей (расходов по иным кредитным обязательствам и алиментным платежам Заемщиков).

3.7. Виды доходов и расходов Заемщика и документы, предоставляемые для подтверждения занятости, доходов и расходов Заемщика.

3.7.1. Для рассмотрения заявления о выдаче ипотечного займа Заемщик должен предоставить Агентству документы согласно Приложению № 1.

Агентство вправе запросить дополнительные документы и проводить дополнительные процедуры андеррайтинга с целью наиболее достоверного установления платежеспособности Заемщиков.

В случае, если документ насчитывает более одного листа, он должен быть пронумерован, прошит, скреплен печатью на прошивке и заверен подписью уполномоченного лица с указанием его должности, фамилии и инициалов имени и отчества, либо каждая страница документа должна быть заверена подписью уполномоченного лица с указанием его должности, фамилии и инициалов имени и отчества с проставлением печати организации. В случае предоставления Заемщиком копии документа, такая копия также должна содержать отметку «копия верна». При предоставлении копии документов такая копия должна быть заверена нотариально, либо предоставлены в Агентство в виде незаверенной копии с предоставлением оригинала для сверки.

3.7.2. Агентство обязано проверить представленные документы, снять с них копии, заверить соответствующей надписью и вложить в формируемое Кредитное дело. Документы, представленные в оригиналах, в частности, справка о доходах и т.д., должны вкладываться в Кредитное дело в оригинале.

3.7.3. Среднемесячный доход Заемщика рассчитывается как отношение суммы доходов за соответствующий период к числу месяцев в этом периоде (при этом расчет среднемесячного дохода осуществляется за последние 6 месяцев). Допустимыми подтвержденными источниками получения дохода, которые могут учитываться при расчете платежеспособности Заемщика, выступают:

3.7.3.1. Занятость и заработная плата наемных работников по основному месту работы.

Подтверждаются следующими документами:

- заверенная работодателем копия трудовой книжки Заемщика или заверенная работодателем копия трудового контракта (договора)/контракта о прохождении военной службы. На последней странице копии трудовой книжки, содержащей какую-либо запись, должна быть поставлена отметка о работе Заемщика по настоящее время. Отметка также заверяется;
- справка с места работы, подтверждающая размер дохода за последние 12 (двенадцать) месяцев, по форме 2-НДФЛ;

Платежеспособность Заемщика, работающего по найму, рассчитывается с учетом его дохода, указанного в предоставленных справках с последнего места работы за 12 (двенадцать) последних полных календарных месяцев.

3.7.3.2. Занятость и заработная плата наемных работников от работы по совместительству.

Подтверждаются следующими документами:

- копия приказа о принятии на работу Заемщика;
- копия трудового контракта (договора) Заемщика;
- справка с места работы о размере дохода за последние 12 (двенадцать) месяцев по форме 2-НДФЛ;

Дополнительно могут предоставляться:

- копия налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) - за прошедший календарный год.

3.7.3.3. Доходы пенсионеров.

Данные о пенсии могут использоваться, если ее получение подтверждено соответствующими документами, а также если срок ее получения не менее срока возврата ипотечного займа.

Подтверждается следующими документами:

Пенсионные выплаты из государственного пенсионного фонда

- справка государственного органа о размере пенсии потенциального Заемщика в случае, если он является пенсионером в соответствии с законодательно установленным возрастом,
- копия пенсионного удостоверения;
- справка из органов Министерства внутренних дел, Министерства обороны, Федеральной службы безопасности и других министерств и ведомств в случае назначения Заемщику пенсии за выслугу лет по достижении специально установленного возраста.

Пенсионные выплаты из негосударственного пенсионного фонда

- договор негосударственного пенсионного обеспечения;
- выписка со счета, на который осуществляется перечисление пенсии;

или

- справка негосударственного пенсионного фонда о произведенных пенсионных выплатах (в произвольной форме),

или

- справка о доходах физического лица по форме 2-НДФЛ, предоставляемая негосударственными пенсионными фондами.

При подтверждении доходов пенсионеров, федеральных служащих, госслужащих и военнослужащих вместо предусмотренных Правилами документов может предоставляться соответствующая справка по месту получения пенсии, денежного содержания и иных выплат.

3.7.3.5. Иные доходы

Иные доходы Заемщика/Созаемщика принимаются к рассмотрению, если они подтверждены официальными документами, заверенными работодателем, Федеральной налоговой службой РФ, Пенсионным фондом РФ, Министерством социальной защиты Сахалинской области и т.д.

3.7.3.6. Доходы, получаемые Заемщиком в виде платы по договорам найма Жилого помещения или по договорам аренды нежилого помещения, принадлежащих Заемщику на праве собственности.

Подтверждаются следующими документами:

- копия договора найма Жилого помещения/договора аренды нежилого помещения, заключенный в соответствии с действующим законодательством, до окончания срока действия которого осталось не менее 12 месяцев;
- копия налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) с отметкой налогового органа о принятии - за прошедший год;
- выписка по счету, подтверждающая поступление платы за наем/арендной платы на банковский счет Заемщика, являющегося наймодателем/арендодателем либо расписка о получении платы за наем/арендной платы;
- документы, подтверждающие право собственности на предоставляемые в наем Жилые помещения или предоставляемые в аренду нежилые помещения;
- документы, подтверждающие уплату необходимых налогов и сборов по получаемым доходам по договорам найма Жилого помещения или аренды нежилого помещения.

В случае, когда доходы от аренды (найма) составляют более 50% от чистого совокупного дохода Заемщика, используемого для расчета суммы Ипотечного займа, Заемщику необходимо осуществить страхование риска утраты и/или повреждения имущества (объекта недвижимости, сдаваемого в аренду) на сумму не ниже размера ипотечного займа, увеличенного на 10%, с учетом требований законодательства РФ.

3.7.4. Виды расходов и документы, их подтверждающие.

3.7.4.1. К расходам Заемщика, которые должны учитываться в обязательном порядке при расчете коэффициента П/Д, относятся:

- расходы, связанные с погашением ранее полученных Заемщиком кредитных или заемных средств;
- алиментные платежи (сведения об алиментных платежах указывает Заемщик).

3.7.4.2. Расходы Заемщика, связанные с погашением ранее выданных кредитов (займов), подтверждаются следующими документами:

- документы или их копии (кредитные договоры, договоры займа, договоры купли-продажи с рассрочкой платежа, договоры возмездного оказания услуг и др.), подтверждающие текущие денежные обязательства и кредитную историю Заемщика;
- выписки со счетов по учету средств предоставленного кредита или справка, выданная кредитором с информацией об остатке ссудной задолженности, качестве исполнения обязательств;
- иные документы или их копии, подтверждающие наличие, отсутствие и характер денежных обязательств Заемщика.

3.8. Расчет максимального размера ипотечного займа и максимального срока ипотечного займа

3.8.1. Расчет размера ипотечного займа, который может быть выдан Заемщику, производится только на основе стабильного дохода, рассчитанного с учетом значения коэффициента К/З (Кредит/Залог). При этом заимодавец должен иметь достаточные основания предполагать, что Заемщик будет продолжать получать адекватный доход, необходимый Заемщику в том числе для своевременного исполнения обязательств по Ипотечному займу в течение всего срока соответствующих выплат.

3.8.2. Коэффициент К/З рассчитывается следующим образом:

$$\text{Коэффициент К/З} = \frac{\text{размер Ипотечного займа}}{\text{стоимость Жилого помещения, являющегося Предметом ипотеки}} * 100\%$$

Округление значения коэффициента К/З производится до целых значений по математическим правилам, при этом осуществление промежуточных округлений при расчете коэффициента К/З не допускается. Под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение округляемой цифры не изменяется, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 5 до 9.

3.8.3. Ипотечный заем предоставляется отдельными траншами. Транш выдается не более 100% от залоговой стоимости обеспечения.

При залоге земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома, стоимость предмета ипотеки определяется как рыночная стоимость земельного участка согласно отчету об оценке.

3.8.4. Максимальный срок кредитования определяется в соответствии с условиями Ипотечного займа, но не более разницы предельного возраста Заемщика (65 лет) и текущего возраста Заемщика (полных лет), при этом полное исполнение обязательств по Договору займа должно производиться не позднее месяца, в котором Заемщиком будет достигнут возраст 65 лет, а также с учетом особенностей п. 3.6.5. и п. 3.6.6. настоящих Правил.

3.8.5. В случае, если Заемщиков несколько, то максимальный срок исполнения обязательств по Договору займа рассчитывается исходя из наименьшей разницы между 65 годами и текущим возрастом (полных лет) каждого из Заемщиков.

3.8.6. Срок исполнения обязательств, рассчитанный в месяцах, должен составлять величину кратную 12.

3.9. Требования к страховому обеспечению ипотечных займов

3.9.1. Условием ипотечного продукта является:

- страхование жизни и потери трудоспособности Заемщика (-ов) (личное страхование). Осуществляется по желанию Заемщика (ов);
- страхование риска утраты и повреждения предмета залога (страхование осуществляется после оформления в собственность построенного жилого помещения) (имущественное страхование).
- страхование риска утраты или ограничения права собственности на Предмет ипотеки (страхование титула) является рекомендуемым, если предмет залога находится в собственности залогодателя менее 3-х лет. (титульное страхование).

3.9.2. Страхователем по договорам страхования должен выступать Заемщик (Залогодатель), который одновременно является собственником застрахованного предмета ипотеки. При этом в случае, если собственниками предмета ипотеки являются несколько лиц, то указание на наличие других собственников предмета ипотеки в договоре страхования целесообразно, но не обязательно.

3.9.3. В случае если собственником предмета ипотеки является лицо, не являющееся Заемщиком Договору займа, то Страхователем по договору имущественного страхования, а также (в случае заключения) по договору страхования, включающего одновременно личное и имущественное страхование, должен выступать собственник предмета ипотеки. При этом в договоре страхования, включающего одновременно личное и имущественное страхование, Заемщик/Заемщики должны быть назначены застрахованными лицами.

3.9.4. Страхователем по договору личного страхования (в случае заключения) может выступать как лицо, являющееся собственником предмета ипотеки, но не являющееся Заемщиком по договору займа, так и один из Заемщиков по договору займа. Заемщики по договору займа выступают в качестве застрахованных лиц по договору личного страхования в течение всего срока погашения ипотечного займа.

3.9.5. В случае заключения договора личного страхования Заемщик(и), не имеющий дохода, но участвующий в ипотечной сделке согласно п. 3.2.7, 3.2.8 настоящих Правил, может не назначаться застрахованным лицом, соответственно личное страхование такого Заемщика может не производиться. При этом Заемщики, имеющие доход, учитываемый при расчете платежеспособности по ипотечной сделке, в договоре страхования (личное страхование) должны быть назначены застрахованными лицами в совокупности на всю сумму обязательства.

3.9.6. Выгодоприобретателем по договорам страхования должно являться Агентство.

3.9.7. Страховая сумма определяется согласно «Графику страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов)», являющимся приложением к договору страхования, в соответствии с условиями Договора займа и на каждую конкретную дату действия заемного обязательства должна быть не менее

остатка основного долга на начало каждого периода страхования, увеличенного на 10% (десять процентов).

3.9.8. Страховые взносы могут уплачиваться как разовым платежом за весь срок страхования, так и периодически (ежегодно) в течение срока погашения ипотечного займа. При оплате страховых взносов (премий) периодически, Страхователь по окончании очередного оплаченного периода страхования вправе выбрать другую Страховую компанию из утвержденных Агентством.

3.9.9. Страхование осуществляется за счет средств Страхователя.

3.9.10. Страховая выплата производится на счет выгодоприобретателя в пределах размера страховой суммы в полном объеме суммы страховой выплаты, но не более размера суммы задолженности по Ипотечному займу, включающей в себя основной долг, начисленные проценты, пени и штрафы по соответствующему заемному обязательству на дату осуществления страховой выплаты. Разница между страховой суммой и страховой выплатой, произведенной на счет выгодоприобретателя, выплачивается выгодоприобретателям второй очереди (при наличии), либо страхователям/застрахованным, либо наследникам.

3.9.11. Выгодоприобретатель вправе отказаться от причитающейся ему по договору (полису) страхования суммы страховой выплаты полностью или частично в пользу страхователя и/или застрахованного лица по договору страхования, их наследников либо иного лица, в случае указания на него в договоре (полисе) страхования как на выгодоприобретателя второй очереди.

3.9.12. Комплект документов по страховому обеспечению Ипотечных сделок должен включать в себя:

3.9.12.1. При соблюдении требований к страховому обеспечению ипотечных сделок в соответствии только с пунктом 3.7.1 настоящего раздела:

- договор (полис) страхования (имущественное страхование)

3.9.12.2. При соблюдении требований к страховому обеспечению ипотечных сделок в соответствии с пунктами 3.8.1. и 3.8.2. настоящего раздела:

- договор (полис) страхования (личное страхование) Заемщика;
- договор (полис) страхования (имущественное страхование);
- договор (полис) страхования (титульное страхование) (по усмотрению Заимодавца)

или:

договор (полис) страхования (личное, имущественное и титульное страхование (по усмотрению Заимодавца)).

3.10. Требования к документам, оформляемым в ходе ипотечной сделки.

3.10.1. В процессе оформления ипотечных займов документы, являющиеся приложениями к Правилам, обязательно предлагаются потенциальному Заемщику.

3.10.2. Договор займа составляется в простой письменной форме.

3.10.3. Право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, и право на Предмет залога (Недвижимое имущество), обремененный ипотекой, должно быть удостоверено Закладной и подлежит государственной регистрации.

3.10.4. Договор об ипотеке предмета залога, Договор купли-продажи Недвижимого имущества, составляются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.10.5. Не рекомендуется подписание договора займа и закладной лицом, действующим на основании доверенности, выданной Заемщиком. В случае совершения сделок со стороны Заемщиков (Залогодателей) уполномоченными доверенностями лицами, удостоверенные нотариусом копии доверенностей должны храниться в Агентстве.

3.10.6. В случае, если Продавцом Предмета залога является несовершеннолетний ребенок, либо лицо, состоящее под опекой либо попечительством, необходимо получение согласия органов опеки и попечительства на продажу такого Недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.10.7. В случае, когда Дополнительным предметом залога является Недвижимое имущество, приобретенное Залогодателем в браке, и отношения супругов не урегулированы брачным договором, требуется удостоверенное нотариусом согласие супруга Залогодателя на передачу в залог такого Недвижимого имущества.

3.10.8. При оформлении ипотечной сделки Заемщик предоставляет в Агентство следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- кадастровый паспорт на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилого строительства;
- проектно-сметную документацию;
- иные документы по усмотрению Агентства.

4. Особенности кредитования индивидуального жилищного строительства.

Обеспечением по займу могут являться:

- залог земельных участков/залог прав аренды земельных участков, на которых ведется строительство, вновь создаваемых на этих земельных участках объектов недвижимости в процессе строительства (ипотека);
- строительные материалы;
- права по соответствующим договорам подряда и поставки стройматериалов;
- любые иные виды обеспечения, допускаемые законодательством.

Разработка проекта и приобретение земельного участка обеспечиваются собственными средствами Заемщика. Этап строительства и строительно-монтажных работ финансируется в том числе за счет заемных средств.

Особенность кредитования индивидуального жилищного строительства — обязательность целевого использования выделяемых заемщику заемных средств на условиях кредитной линии по мере реализации проекта. Заем на строительство выдается не сразу полностью, а отдельными траншами (частями) по мере реализации стадий строительства путем предоставления невозобновляемой кредитной линии.

Заемщики осуществляют строительство индивидуального жилого дома с привлечением подрядной строительной организации, путем заключения договора строительного подряда.

При осуществлении строительства индивидуального жилого дома, подтверждением целевого использования средств займа являются:

1. договор строительного подряда,
2. акт приема-передачи работ (услуг),
3. платежные документы, подтверждающие факт оплаты услуг (безналичный способ).

При предоставлении займа на индивидуальное жилищное строительство обеспечением выступает земельный участок (право аренды на земельный участок), по завершении строительства индивидуального дома, залогом выступает земельный участок и построенный на нем индивидуальный жилой дом.

Заемщик обязуется в течении 10 (десяти) месяцев после регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом подписать и зарегистрировать в органах осуществляющих государственную регистрацию прав Закладную, где залогодержателем выступает Агентство. В случае невыполнения данного требования, Агентство вправе в одностороннем порядке прекратить финансирование строительства полностью или частично (при предоставлении займа частями) и/или потребовать от Заемщика/Созаемщиков досрочно возратить задолженность по займу и уплатить причитающиеся проценты за пользование займом и неустойку, предусмотренные условиями договора займа, либо увеличить процентную ставку по договору займа по усмотрению Агентства.

Регистрация залогового имущества в уполномоченных органах производится Заемщиком самостоятельно за счет собственных средств.

Агентство заинтересовано в ликвидности кредитуемого объекта строительства, поэтому к земельному участку, на котором будет осуществляться строительство, применимы требования, обозначенные настоящими Правилами.

Размер займа для строительства индивидуального дома рассчитывается на основе общей стоимости строительства, куда в обязательном порядке входят затраты на непосредственное строительство индивидуального дома, а также, по согласованию с заимодавцем, косвенные затраты (плата за подключение объекта к сетям инженерной инфраструктуры, и другие расходы, связанные со строительством, но не включаемые в себестоимость возведения дома); в противном случае косвенные расходы оплачиваются заемщиком из собственных средств.

Заем на индивидуальное жилищное строительство предоставляется отдельными траншами (частями) в соответствии со стадиями строительства или процентом готовности здания. Основанием для выдачи следующего транша является результат инспекции дома экспертом Агентства, который подтвердит заявленный объем работ, произведенный с помощью средств предыдущего транша, а также предоставление документального подтверждения целевого использования средств предыдущего транша.

Для получения займа на строительство индивидуального дома заемщику, помимо документов, требующихся для оформления стандартного ипотечного займа, также необходимо иметь:

- проектную документацию и эскизные проекты предлагаемого к строительству здания;
- документы, подтверждающие право собственности или аренды на земельный участок, если он уже приобретен или арендован (с учетом всех имеющихся ограничений по использованию, выпиской из градостроительного регламента и иных ограничений, если они имеют место);
- отчет независимого оценщика об оценке стоимости земельного участка, на котором предполагается строить объект, или стоимости права его аренды (на усмотрение Агентства);

- отчет независимого оценщика об оценке стоимости объекта недвижимости;
- копии разрешения на строительство (уведомление) и результатов необходимых для строительства дома согласований и экспертиз (в том числе технические условия подключения к коммунальной инфраструктуре, обременения со стороны городских властей, градостроительный регламент и т.д.);
- копия договора строительного подряда между заемщиком и строительной организацией-подрядчиком, где указана стоимость работ, даты начала и окончания строительства индивидуального жилого дома;
- подробная смета по всем материалам и работам, необходимым для возведения индивидуального дома (под «серый ключ»);
- данные о подрядчике, который будет осуществлять строительство:
 - 1) сведения о компании;
 - 2) сведения об опыте работы;
 - 3) выписка из реестра членов СРО строителей (срок действия 1 (один) месяц);
 - 4) сведения о страховании гражданско-правовой ответственности;

Помимо перечисленных документов, в зависимости от сложности и специфики объекта для рассмотрения кредитной заявки могут потребоваться дополнительные документы.

5. Реестр приложений

1. Приложение № 1 - Список документов для заемщика
2. Приложение № 2 - Анкета- заявление на получение займа
3. Приложение № 3 - Информационный расчет