

Этапы приобретения жилого помещения по ипотечному кредитному продукту «Молодая семья» в г. Санкт-Петербург

Этап I. Получение предварительного решения

Шаг 1. Консультация по условиям кредитования.

После консультации Вам предоставят список необходимых документов и анкету-заявку для заполнения.

Шаг 2. Предоставление заполненной заявки-анкеты и необходимого комплекта документов в Агентство.

Заполнить Заявку-анкету Вам помогут сотрудники Агентства.

Внимание!!! На момент предоставления документов, Вам необходимо определиться, по какой схеме Вы будете перечислять денежные средства продавцу (Шаг 6. в III этапе) и будете брать ипотечный кредит или заем.

Шаг 3. Получение предварительного решения (Срок рассмотрения заявки в течение 3-х рабочих дней).

Сотрудник Агентства свяжется с Вами по телефону, указанному в анкете-заявке и сообщит о принятом предварительном решении и проконсультирует о дальнейших действиях для получения кредита (займа). Предварительное решение действительно в течение 2-х месяцев.

Внимание!!! В случае оформления кредита (займа) и приобретения квартиры в собственность одного из супругов, необходимо оформить брачный договор по форме Агентства.

Внимание!!! В случае, когда продается жилое помещение, одним из собственников которого является несовершеннолетний при условии приобретения другого жилого помещения, необходимо оформить распоряжение ООП по форме Агентства.

Этап II. Подбор жилого помещения¹

Шаг 1. Подбор жилого помещения.

Рекомендуем Вам обратиться к услугам аккредитованных нами агентств недвижимости, т.к. при выборе жилья необходимо учитывать требования, предъявляемые к предмету залога (при залоге приобретаемого жилья) и исключить риск мошенничества.

Шаг 2. Сбор и предоставление комплекта документов по предмету залога и по приобретаемому жилью (при залоге имеющегося жилья).

Шаг 3. Проверка предмета залога сотрудником Агентства (выезд на объект).

Шаг 4. Оценка передаваемого в залог жилого помещения у аккредитованного Агентством Оценщика.

Внимание!!! Сумма кредита (займа) рассчитывается исходя из минимальной стоимости приобретаемого жилого помещения: оценочной или продажной цены, указанной в договоре купли продажи (при залоге приобретаемого жилого помещения). Сумма кредита (займа) рассчитывается исходя из оценочной стоимости предмета ипотеки (при залоге имеющегося жилья).

Шаг 5. Предоставление новой справки о доходах и трудовой книжки (по требованию Агентства).

Шаг 6. Получение окончательного решения о предоставлении кредита (займа).

Сотрудник Агентства свяжется с Вами по телефону, указанному в анкете-заявке, и сообщит о принятом решении. Если по заявке принято положительное решение, то сотрудник Агентства согласует с Вами предпочтительную для Вас дату осуществления сделки купли-продажи жилья и проинформирует Вас о дальнейших действиях для получения кредита (займа).

Внимание!!! По доверенности со стороны Продавцов - физических лиц сделки не оформляются.

Этап III. Оформление кредита (займа)

Шаг 1. Заключение предварительного договора купли-продажи жилого помещения между заемщиком и продавцом.

До получения окончательного решения, Агентство не рекомендует заключать предварительный договор купли-продажи жилого помещения.

Шаг 2. Выбор страховой компании.

После выбора страховой компании Вам необходимо сообщить сотруднику Агентства о своем выборе.

Шаг 3. Открытие лицевых счетов и оплата расходов по сделке².

Для реализации безналичного расчета по жилому помещению заемщик (покупатель) и продавец³ открывают в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург текущие счета, копии договоров которых или реквизиты, предоставляются в Агентство.

Заемщик (покупатель) и продавец оплачивают пошлину за государственную регистрацию сделки в Росреестр. Квитанции об оплате предоставляются в Агентство для проверки.

Внимание!!! Если Вы получаете ипотечный кредит в Банке партнере Вам необходимо обратиться к консультанту Агентства для получения информации о дальнейших действиях.

Внимание!!! На момент подписания документов Заемщики и продавцы должны быть зарегистрированы по месту жительства. Сделка будет отменена в случае отсутствия регистрации (регистрация может быть как временной, так и постоянной).

Шаг 4. Оформление нотариальной доверенности на сделку.

При получении ипотечного займа Заемщик(и) (покупатель(и)), продавец жилого помещения имеют возможность оформить нотариальные доверенности на предоставление права уполномоченному сотруднику Агентства осуществлять получение документов по совершаемой сделке в Росреестр и предоставляют их в Агентство. При предоставлении доверенности заемщики и продавцы получают документы в офисе Агентства.

¹ Применяется при приобретении жилого помещения на вторичном рынке жилья. При получении ипотечного кредита (займа) под залог прав требования Вам необходимо выбрать квартиру у аккредитованного застройщика, для этого Вам необходимо обратиться к сотруднику Агентства.

² При получении ипотечного кредита в Банке партнере ОАО «АИЖМО», счета открываются в Банке партнере.

³ При залоге имеющегося жилья или при приобретении/строительстве квартиры у юридического лица продавцы могут не открывать счет в ОАО «Газпромбанк» или Банке партнере.

Шаг 5. Подписание договоров.

В согласованный день Заемщик(и) и Продавец(ы)⁴ жилого помещения приходят в Банк (при выдаче кредита) или в Агентство (при выдаче займа) для подписания договоров: договора приобретения жилого помещения, кредитного договора (договора займа) и закладной, страхового договора (оплата страховки производится в офисе Банка (Агентства)), договора об ипотеке (при залоге имеющегося жилья), договора поручительства (при необходимости при выдаче займа).

Внимание!!! По доверенности со стороны Продавцов - физических лиц сделки не оформляются.

Шаг 6. Предоставление кредита (займа) заемщику, перечисление денежных средств продавцу, сдача документов на государственную регистрацию.⁵

При залоге приобретаемого жилья:

При выдаче займа с продавцами существует три схемы расчетов:

1) Аккредитивная схема расчетов. По данной схеме расчетов Заемщик получает денежные средства по договору займа на лицевой счет открытый в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург в течение 2-х рабочих дней после подписания документов, после чего Заемщик переводит денежные средства на открытый в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург аккредитив. После открытия аккредитива Заемщик(и) (Покупатель(и)) и Продавец(ы) сдают документы на государственную регистрацию в Росреестр. Продавцы получают денежные средства на расчетный счет открытый в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург после предоставления в филиал ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург подтверждающих документов о переходе права собственности на жилое помещение к Покупателям в соответствии с договором купли-продажи квартиры. Расчеты по аккредитиву производятся в соответствии с тарифами ОАО «Газпромбанк». (Более подробную информацию об открытии аккредитива Вы можете узнать у сотрудника Агентства).

2) Расчеты с продавцом через банковскую ячейку. По данной схеме расчетов Заемщик получает денежные средства по договору займа на лицевой счет, открытый в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург в течение 2-х рабочих дней после подписания документов, после чего Заемщик снимает денежные средства со счета и закладывает их в ячейку. После чего Заемщик(и) (Покупатель(и)) и Продавец(ы) сдают документы на государственную регистрацию в Росреестр. Продавцы получают денежные средства после предоставления в филиал ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург подтверждающих документов о переходе права собственности на жилое помещение к Покупателям в соответствии с договором купли-продажи квартиры. Расходы по открытию банковской ячейки регулируются тарифами филиала ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург (Более подробную информацию об открытии аккредитива Вы можете узнать у сотрудника Агентства).

3) Продавцы и поручители⁶ со стороны покупателя или шесть поручителей со стороны покупателя подписывают договор поручительства (форма договора расположена на сайте www.ipoteka98.ru) с ОАО «АИЖКМО», действие которого прекращается в день государственной регистрации права собственности и залога (ипотеки) квартиры. По данной схеме Заемщик получает денежные средства по договору займа в течение 2-х рабочих дней после подписания и сдачи документов на государственную регистрацию в Росреестр на лицевой счет, открытый в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург. Продавцы получают денежные средства на счет в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург в течение 2-х рабочих дней после сдачи документов в Росреестр. Продавцы снимают деньги со счета в день поступления их на счет, или на следующий день (предварительно заказав их в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербурге). Расчеты производятся в соответствии с тарифами ОАО «Газпромбанк». (Более подробную информацию о данном способе выдаче ипотечного займа Вы можете уточнить у сотрудника Агентства).

При выдаче кредита с продавцами существует три схемы расчетов:

1) Заемщик, а затем Продавцы получают денежные средства после государственной регистрации в Росреестре по г. Санкт-Петербург. (Более подробную информацию о данном способе выдаче ипотечного кредита Вы можете уточнить у сотрудника Агентства).

2) Расчеты с продавцом через банковскую ячейку. По данной схеме расчетов Заемщик получает денежные средства по договору займа на лицевой счет, открытый в Банке в течение 2-х рабочих дней после подписания документов, после чего Заемщик снимает денежные средства со счета и закладывает их в ячейку. После чего Заемщик(и) (Покупатель(и)) и Продавец(ы) сдают документы на государственную регистрацию в Росреестр. Продавцы получают денежные средства после предоставления в Банк подтверждающих документов о переходе права собственности на жилое помещение к Покупателям в соответствии с договором купли-продажи квартиры. Расходы по открытию банковской ячейки регулируются тарифами Банка (Более подробную информацию об открытии аккредитива Вы можете узнать у сотрудника Агентства).

3) Аккредитивная схема расчетов. По данной схеме расчетов Заемщик получает денежные средства по кредитному договору на лицевой счет, открытый в Банке в день подписания документов, после чего Заемщик переводит денежные средства на открытый в Банке аккредитив. После открытия аккредитива Заемщик(и) (Покупатель(и)) и Продавец(ы) сдают документы на государственную регистрацию в Росреестр. Продавцы получают денежные средства на расчетный счет, открытый в Банке после предоставления в Банк подтверждающих документов о переходе права собственности на жилое помещение к Покупателям. Расчеты по аккредитиву производятся в соответствии с тарифами Банка. (Более подробную информацию о данном способе выдаче ипотечного кредита Вы можете уточнить у сотрудника Агентства).

При залоге имеющегося жилья:

При выдаче займа с продавцами существует одна схема расчетов:

1) Поручители⁶ со стороны покупателя подписывают договор поручительства (форма договора расположена на сайте www.ipoteka98.ru) с ОАО «АИЖКМО», действие которого прекращается в день государственной регистрации договора об ипотеке. По данной схеме Заемщик получает денежные средства по договору займа в течение 2-х рабочих дней после подписания и сдачи документов на государственную регистрацию в Росреестр на лицевой счет, открытый в филиале ОАО «Газпромбанк» в г. Санкт-Петербург. С Продавцами Заемщик рассчитывается в соответствии с заключенным договором купли-продажи⁷. Расчеты производятся в соответствии с тарифами ОАО «Газпромбанк». (Более подробную информацию о данном способе выдаче ипотечного займа Вы можете уточнить у сотрудника Агентства).

При выдаче кредита с продавцами существует одна схема расчетов:

1) Заемщик, а затем Продавцы получают денежные средства после государственной регистрации в Росреестре по г. Санкт-Петербург. (Более подробную информацию о данном способе выдаче ипотечного кредита Вы можете уточнить у сотрудника Агентства).

Шаг 7. Выдача Заемщику и продавцу документов по зарегистрированному объекту недвижимости.

При залоге приобретаемого жилья:

В случае не предоставления сотруднику Агентства доверенности Заемщик предоставляет Свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор купли-продажи и акт приема-передачи квартиры в Банк (при выдаче кредита) или в Агентство (при выдаче займа).

При залоге имеющегося жилья:

⁴ При выдаче ипотечного кредита (займа) под залог имеющегося жилья или приобретение квартиры на первичном рынке подписание договора купли-продажи приобретаемого жилого помещения/договора участия в долевого строительстве/договора уступки прав требования может производиться не в офисе Агентства/Банка-партнера.

⁵ При выдаче ипотечного кредита (займа) под залог прав требования, выдача ипотечного кредита (займа) производится по схеме, согласованной с застройщиком/продавцом.

⁶ Количество поручителей определяется по решению Агентства.

⁷ Срок для предоставления документов о приобретении жилья равен 30 (Тридцати) календарным дням после предоставления ипотечного займа.

В случае не предоставления сотруднику Агентства доверенности Заемщик предоставляет Свидетельство о праве собственности по предмету ипотеке в Банк (при выдаче кредита) или в Агентство (при выдаче займа). По приобретаемому жилью Заемщик предоставляет свидетельство о праве собственности⁸, зарегистрированный договор купли-продажи жилого помещения/договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования и акт приема-передачи квартиры/дома с земельным участком⁸ в Банк (при выдаче кредита) или в Агентство (при выдаче займа).

При залоге прав требования:

В случае не предоставления сотруднику Агентства доверенности Заемщик предоставляет зарегистрированный договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования в Банк (при выдаче кредита) или в Агентство (при выдаче займа).

Шаг 8. Предоставление Банку (при выдаче кредита) или Агентству (при выдаче займа) платежного поручения(ий), подтверждающего перечисление суммы займа (кредита) продавцу(ам). При залоге приобретаемого жилья Заемщик предоставляет справку Формы № 9 о зарегистрированных в Жилом помещении лицах (справка предоставляется Отделом вселения и регистрационного учета граждан).

Контактные телефоны Агентства тел. (812)309-20-20

⁸ При покупке жилого помещения на вторичном рынке жилья