



г. Кемерово, пр. Октябрьский, 51
тел. (3842) 900-550, факс (3842) 35-47-74
г. Новокузнецк,
ул. Павловского 11 «А» бизнес-центр «Форум», тел. (3843) 200-550
г. Ленинск-Кузнецкий,
пр. Текстильщиков, 14, (МАУ «МФЦ»), тел.: (384-56) 49-550



E-mail: ipoteka@aigk-ko.ru, www.aigk-ko.ru

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ПО ФЕДЕРАЛЬНОЙ ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЕ

Цель кредитования

Заем выдается на приобретение жилья для целей проживания, а именно: на приобретение квартиры, оформленной на праве собственности в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Приобретаемое жилое помещение оформляется в залог. Право на исполнение денежного обязательства, вытекающего из договора займа и обеспеченного ипотекой недвижимого имущества, удостоверяется Закладной.

Минимальная сумма займа составляет не менее 500 000 рублей.

Максимальная сумма займа составляет 80-90% от стоимости приобретаемой квартиры (максимальная сумма займа зависит от вида ипотечного продукта), составляет не более 10 000 000 рублей.

Срок пользования займом от 3 до 30 лет.

Процентная ставка – фиксированная на весь срок кредитования.

Страхование. Имущественное страхование (предмета ипотеки)- обязательно. Личное страхование является добровольным. При оформлении займа без личного страхования процентная ставка увеличивается на 0,7%. Однако в случае наступления частичной/полной потери Заемщиком трудоспособности или смерти Заемщика обязанности по выплате займа при отсутствии личного страхования переходят к наследникам Заемщика. Если личное страхование было оформлено, остаток суммы основного долга по займу погашает страховая компания в пользу Займодавца, а Заемщик (его наследники) получают свободную от обременения квартиру.

Погашение займа

Заем погашается равными по сумме ежемесячными (аннуитетными) платежами, включающими в себя погашение части основного долга по займу и проценты за пользование займом, проценты начисляются на остаток долга. Таким образом, Заемщик ежемесячно выплачивает одинаковую сумму, что позволяет планировать семейный бюджет. Платежи осуществляются в любой день с 1 по 25 число каждого месяца. Досрочное погашение возможно в любое время и в любой сумме, по предварительному заявлению.

Требования к Заемщику

- Заемщиками могут быть дееспособные физические лица, зарегистрированные на территории Российской Федерации, в возрасте от 21 до 65 лет;
- Общий трудовой стаж – 12 месяцев; стаж по последнему месту работы – не менее 6 полных месяцев;
- Если по условиям ипотечной сделки Заемщик является Залогодателем приобретаемого предмета ипотеки, и состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такой сделке Заемщиком и Залогодателем независимо от того, имеет ли супруг источник дохода;
- Если супруг(а) Заемщика не является Созаемщиком и залогодателем, необходимо наличие брачного договора, устанавливающего раздельное владение имуществом со вторым супругом, в том числе в отношении приобретаемого за счет заемных средств Жилого помещения;
- Солидарными Заемщиками (Созаемщиками) по договору займа могут являться помимо супругов, другие взаимозависимые лица. Максимальное количество Заемщиков, в зависимости от ипотечной программы, не может превышать 4-х человек;
- Несовершеннолетние дети могут участвовать в ипотечной сделке только с согласия органов опеки и попечительства. Данное согласие не требуется, если граждане получили бюджетные субсидии на улучшение жилищных условий, есть судебное решение о включении несовершеннолетних в число собственников или используются средства материнского капитала;
- По результатам рассмотрения заявки может быть запрошен дополнительный Созаемщик;
- Если единственным Заемщиком выступает Индивидуальный предприниматель/Собственник бизнеса - единоличный учредитель, предъявляется требование к первоначальному взносу - не менее 50%;
- В отношении заемщика нет действующих судебных разбирательств, неснятой/не погашенной судимости;
- Не является несостоятельным (банкротом) и не признавался таковым в течение 5 (пяти) лет, предшествующих подаче анкеты-заявления на получение ипотечного кредита (займа).
- Должен обладать полной дееспособностью;

Требования к приобретаемому Жилому помещению (предмету ипотеки):

Обязательное проведение оценки стоимости приобретаемого жилья.

Предметом ипотеки может выступать **Квартира** в многоквартирном жилом доме, в том числе жилом доме блокированной застройки; пригодна для постоянного проживания граждан, отвечать санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов

1. Должна быть расположено на территории Российской Федерации.
2. Квартира должна иметь внутреннюю отделку, исправное состояние сантехнического оборудования, дверей и окон. Для вновь построенных – допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки.
3. Здание, в котором расположена Квартира, должно отвечать следующим условиям:
 - не находиться в аварийном состоянии;
 - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт либо снос;
 - имеет износ менее 70% (включительно);
 - предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.
4. Квартира не должна иметь незаконно произведенных переустройств и перепланировок.
5. Передаваемая в ипотеку Квартира должна быть свободна от каких-либо ограничений (обременений) прав на неё, в т.ч. прав третьих лиц, за исключением прав членов семьи собственника-залогодателя (ст. 292 ГК РФ).
6. В Квартире должны отсутствовать зарегистрированные лица на момент подачи документов в Управление Росреестра по Кемеровской области (подтверждается справкой о регистрации лиц, выпиской из домовой книги/поквартирной карточки).
7. Предметом ипотеки может выступать **Индивидуальный Жилой дом** (Областная программа «Материнский капитал»)
 - **Индивидуальный Жилой дом** должен быть подключен к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю жилую площадь, либо иметь печное отопление.
 - **Индивидуальный Жилой дом** должен отвечать следующим условиям:
 - не находиться в аварийном состоянии;
 - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт либо снос;
 - иметь исправное состояние дверей, окон, крыши и сантехнического оборудования.

Земельный участок, на котором расположен жилой дом, должен:

- относиться к категории земель населенных пунктов;
- иметь кадастровый паспорт (план) земельного участка.

Агентством может быть отказано в предоставлении займа при условии:

- предоставления недостоверных сведений о доходах, трудовой деятельности, кредитных обязательствах;
- приобретения жилой недвижимости не соответствующей установленным требованиям к предмету ипотеки;
- отрицательная кредитная история;
- также Агентство может отказать в предоставлении займа по иным основаниям без объяснения причин.

Основные преимущества оформления займа по федеральной ипотечной программе в АИЖК Кемеровской области

1. Ежемесячные выплаты по займу за собственное жилье сопоставимы с платежами за аренду съемных квартир. На сегодняшний день АИЖК КО предлагает процентные ставки в зависимости от ипотечного продукта – от 6%– 10,95% годовых.
2. Сумма ежемесячных выплат по всем кредитным обязательствам не должна превышать 60 % от совокупного дохода Заемщиков. Если Ваши доходы сейчас не велики, Вы можете привлечь до трёх Созаемщиков из числа родственников, чьи доходы учитываются при расчете максимально возможной суммы займа.
3. Поручительство для оформления займа по федеральной ипотечной программе – не требуется.
4. Досрочное погашение займов возможно без ограничений по срокам и суммам.
5. После внесения досрочного платежа сокращается срок кредитования, либо уменьшается ежемесячный платёж, на выбор.
6. Процентные ставки по заключенным договорам не меняются в течение всего срока пользования займом. Кроме того, в случае снижения процентных ставок, действующих в рамках данной программы, Вы сможете перекредитоваться под более низкий процент.
7. Вы сможете получить в налоговой инспекции имущественный налоговый вычет на всю стоимость квартиры (не более двух миллионов рублей) и сумму процентов по займу, предъявив свидетельство о праве собственности на приобретенную квартиру, договор займа, заполнив налоговую декларацию и заявление.
8. Для оформления займа по федеральной ипотечной программе жителям территорий области не нужно ехать в Кемерово. Представители АИЖК КО работают практически во всех городах и районах Кемеровской области. В дополнительных офисах Агентства г. Новокузнецк, г. Ленинск-Кузнецкий, работающих по принципу «единого окна», есть возможность проконсультироваться по вопросам ипотечного кредитования, сдать документы, заключить договора страхования, воспользоваться услугами оценщика.

РАСХОДЫ НА ОФОРМЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

УСЛУГИ:	
Первичные консультации	бесплатно
Оценка приобретаемой Квартиры по расценкам оценочных компаний, руб. : - первичный рынок - вторичный рынок	от 2 000 до 3 500
Госпошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Росреестра по КО, руб.	350 - 2 000
Комплексное ежегодное страхование - личное и/или имущественное – по тарифам страховых компаний, руб.	от 0,2 % от остатка задолженности по займу, увеличенного на 10%
Услуги Банка за зачисление суммы займа на счет Заемщика	по тарифам Банка, до 1% от суммы кредита

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

ДОКУМЕНТЫ ЗАЕМЩИКА/СОЗАЕМЩИКА			
Копии документов предоставляются с оригиналами для сверки сотрудником Агентства			
Наименование документа	Требования к документу	Копия/оригинал	
Анкета-заявление	По форме АО «АИЖК КО» (заполняется на каждого Заемщика/Созаемщика)	оригинал	
Паспорт	все страницы, независимо - заполнены все страницы или нет	копия	
Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)		копия	
ИНН физического лица		копия	
Военный билет	для лиц мужского пола призывного возраста (до исполнения 27 лет) все страницы	копия	
Справка с места жительства	согласно поквартирной карточке, о составе семьи (выписка из домовой книги) по месту постоянной регистрации Заемщика/Созаемщика ; обязательны сведения о месте прописки несовершеннолетних детей (в случае если дети залогодатели)	оригинал	
Справка о заработной плате с места работы по форме 2- НДФЛ или справка по форме Кредитора (за последние 6 полных календарных месяцев) Срок действия 1месяц		оригинал	
Трудовая книжка	заверенная работодателем; содержащая запись: «Работает по настоящее время», «Копия верна» записи заверяются печатью и подписью с расшифровкой должности и фамилии, указывается дата заверения. (Срок действия 1месяц с даты заверения)	копия	
Военнослужащий, государственный гражданский служащий МВД России, органов уголовно-исполнительной системы, имеющий специальное звание/класный чин			
Справка с места работы	в справке указывается должность, звание, стаж службы в органах, справка с места работы должна содержать ссылку на приказ или контракт, быть заверена начальником отдела кадров, содержать дату выдачи, исходящий номер, гербовую печать и угловой штамп (Срок действия 1месяц)	оригинал	
+ Служебное удостоверение		копия	
Свидетельство о браке /смерти/ расторжении брака		копия	
Свидетельства о рождении детей	для несовершеннолетних, достигших 14-го возраста - копия паспорта (все страницы) и свидетельства о рождении	копии	
Брачный договор, паспорт супруга(и) (по форме АО АИЖК)	Предоставляется в случае, если заемщик, который включен в число собственников приобретаемой недвижимости, состоит в зарегистрированном браке, при этом супруга не участвует в ипотечной сделке: не выступает солидарным заемщиком и не включена в число собственников приобретаемой недвижимости. Предоставление брачного договора на этапе рассмотрения ипотечной заявки не требуется. Брачный договор должен быть предоставлен не позднее даты проведения сделки.	копия	
Если Заемщик/Созаемщик является распорядителем средств Материнского (семейного) капитала, дополнительно предоставляются:			
Сертификат на материнский (семейный) капитал		копия	
Справка Пенсионного фонда РФ об остатке средств на счете владельца сертификата на материнский (семейный) капитал (Срок действия 1месяц)		оригинал	
Если Заемщик/Созаемщик работает по совместительству, дополнительно предоставляются:			
Справка о заработной плате с места работы по форме 2-НДФЛ справка по форме Кредитора (за последние 6 полных календарных месяцев) (Срок действия 1месяц)		оригинал	
Трудовой договор и Приказ о приеме на работу по совместительству	заверенные работодателем; содержащие запись: «Работает по настоящее время», «Копия верна»; записи заверяются печатью и подписью с расшифровкой должности и фамилии, указывается дата заверения. (Срок действия 1месяц с даты заверения)	копия	
Если Заемщик/Созаемщик получает пенсию, назначенную по старости, выслуге лет, дополнительно предоставляются:			
Справка из Пенсионного фонда о размере получаемой пенсии (Срок действия 1месяц) (пенсии/выплаты, имеющие бессрочный характер: пенсия по старости, пенсия за выслугу лет, ежемесячная денежная выплата ветеранам, дополнительное ежемесячное материальное обеспечение граждан РФ за выдающиеся достижения и особые заслуги перед РФ). Пенсия по инвалидности при оценке платежеспособности не учитывается		оригинал	
Пенсионное удостоверение		копия	
Если Заемщик/Созаемщик является директором и (со-)учредителем в одном лице, дополнительно предоставляются:			
Решение единственного участника о назначении на должность единоличного исполнительного органа.		копия	
Приказ единоличного исполнительного органа о вступлении в должность		копия	
Свидетельство о регистрации Общества в налоговом органе, присвоении ИНН, включении в ЕГРЮЛ		копия	
Справка с общей информацией о деятельности компании: основные направления деятельности, перечень дочерних предприятий, филиалов, примерное количество основных клиентов и основных поставщиков, численность работников, адрес официального сайт компании		копия	
Отчет о финансовых результатах (Форма №2) за 2 календарных года и все полные кварталы текущего календарного года		копия	
Если Заемщик/Созаемщик является Индивидуальным предпринимателем, дополнительно предоставляются:			
Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве ИП, Лицензии (если деятельность подлежит лицензированию)		копия	
Налоговая декларация за 2 (два) последних полных года по форме, установленной для применяемой ИП системы налогообложения, все полные кварталы текущего календарного года		копия	
Справка налогового органа об отсутствии задолженности по налогам. (Срок действия 1месяц)		оригинал	
Если Заемщик/Созаемщик имеет непогашенные кредитные обязательства, то предоставляется:			
Кредитный договор, график ежемесячных платежей		копия	
Если Заемщик/Созаемщик имеет договор о предоставлении социальной выплаты, сертификат, то предоставляется:			
Договор о предоставлении социальной выплаты, сертификат		копия	
Договор банковского вклада до востребования, открытого Заемщиком		копия	
Перекредитование:			
Договор займа/Кредитный договор		все страницы	копия
График ежемесячных платежей		все страницы	копия
Договор купли-продажи, Договор ДУ,		все страницы	копия
Свидетельство о регистрации права (при наличии)		все страницы	копия
Технический паспорт, кадастровый паспорт		все страницы	копия
Справка с банка/ Выписка с судного счета за весь период кредитования (по Сбербанку)	с указанием ФИО заемщика, номер и дата кредитного договора, с информацией об остатке задолженности, качестве платежей, отсутствии просрочек и реструктуризации, с указанием реквизитов банка и личного счета для перечисления заемных/кредитных средств (предоставляется несколько раз: на момент подачи заявки (уточняйте у специалиста), на дату перекредитования (обязательно), и после полного погашения (обязательно))		оригинал
<i>Исходя из специфики ипотечной сделки, могут быть запрошены дополнительные документы.</i>			

ДОКУМЕНТЫ НА ПРИОБРЕТАЕМОЕ/ОФОРМЛЯЕМОЕ В ЗАЛОГ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Копии документов предоставляются с оригиналами для сверки сотрудником Агентства

Паспорта продавцов (собственников) приобретаемого Жилого помещения	предоставляются копии всех заполненных страниц, а также вне зависимости от того заполнены они или нет – страницы, на которых должны содержаться сведения о месте жительства заемщика, семейном положении, детях, воинской обязанности	копия + копия для оценочной компании
Свидетельства о рождении несовершеннолетних продавцов (собственников) приобретаемого Жилого помещения		копия + копия для оценочной компании
Копия нотариально удостоверенного согласия супруги(га) на продажу Жилого помещения	если Жилое помещение приобреталось одним из супругов в браке	копия
Разрешение органов опеки и попечительства на сделку купли-продажи	если в продаваемом Жилом помещении несовершеннолетний или иное недееспособное (ограниченно дееспособное) лицо имеет долю в праве собственности	копия
Справка из территориального отделения Пенсионного фонда РФ об остатке средств МСК (Материнский семейный капитал).	если продавец жилого помещения, является распорядителем средств МСК и не реализовал свое право на дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей.	оригинал
Уведомление об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявления о распоряжении средствами МСК.	Если продавец жилого помещения, являясь распорядителем средств МСК, реализовал свое право на дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей (на погашение основного долга и уплату процентов по ипотечному займу (кредиту), на приобретение или строительство жилья)	оригинал
Имеющиеся правоустанавливающие документы на Жилое помещение:		
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, договор долевого участия в строительстве, договор о безвозмездной передаче жилья в собственность, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство, справка ЖСК о выплате пая и др.		копия + копия для оценочной компании
Правоподтверждающие документы на Жилое помещение :		
Свидетельство о государственной регистрации права (при наличии)		копия + копия для оценочной компании
Технический паспорт /Кадастровый паспорт Жилого помещения (квартира)		копия + копия для оценочной компании
Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам по Жилому помещению, передаваемому в залог		оригинал
Справка о регистрации лиц, проживающих в Жилом помещении	должны отсутствовать зарегистрированные лица, на момент выхода в Росреестр	оригинал
Справка из психоневрологического диспансера (ПНД)	Предоставляется если возраст продавца превышает 65 лет	копия
Выписка из Единого государственного реестра прав на Жилое помещение об отсутствии обременений по данному Жилому помещению	срок действия 30 дней	оригинал
Отчет об оценке Жилого помещения и выписка из отчета об оценке, произведенного независимым оценщиком.	Отчет об оценке должен отвечать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и Стандартами процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) АИЖК (г. Москва).	
Согласие на обработку персональных данных продавца		оригинал
Договор банковского вклада до востребования, открытого Продавцом Жилого помещения (при необходимости)		копия
Фото на объект (при приобретении жилого дома с земельным участком или квартиры в доме этажностью ниже 3 этажей) (Областная программа «Материнский капитал»)	могут быть на бумажном или электронном носителе	
Расписка/Иной документ, подтверждающие расчет за квартиру (по продукту «Перекредитование»)		копия
Исходя из специфики ипотечной сделки, могут быть запрошены дополнительные документы. Копии документов, предоставляемых для оценочной, компании должны быть четкими, хорошего качества, сделаны на отдельных листах.		

ПЕРЕЧЕНЬ СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ, АККРЕДИТОВАННЫХ АИЖК		
Название	Адрес	Телефон
АО «АльфаСтрахование»	г. Кемерово ул. Карболитовская, 16а г. Кемерово, пр. Октябрьский, 51	(3842) 36-31-85, 45-21-59 (3842) 900-321
САО «Военно-страховая компания»	г. Кемерово пр. Ленина, 33, корпус 2	(3842) 90-18-01 8913-408-7334, 8905-900-4054
АО "СОГАЗ"	г. Кемерово, пр. Кузнецкий, д. 33в	8 (3842) 77-34-81, 77-34-83
СПАО «Ингосстрах»	г. Кемерово, ул. Карболитовская, 16	8 (3842) 49-55-01
ООО СК «ВТБ-стархование»	г. Кемерово, пр. Ленина 76, ул. Д. Бедного, 1,	8 (3842) 63-05-18, 8-983-253-05-18 8-913-293-53-43
СПАО «Ресо-Гарантия»	г. Кемерово, ул. 50 Лет Октября, 11, пр. Ленина, 143	8 (3842) 36-38-49, 51-73-23, 8-923-488-29-77