**Вторичное жилье.**

**Схема выдачи кредита в случае возможного недофинансирования сделки,когда стоимость Кредитуемого Объекта недвижимости в Договоре-основании приобретения указана в размере меньшем, чем его реальная (рыночная) стоимость.**

**1. Основные особенности сделки с возможным недофинансированием.**

1. Максимальный размер кредита определяется на основании оценки платежеспособности Заемщика/Созаемщиков и предоставленного обеспечения и не должен превышать:

*в случае его оформления в залог Кредитуемого Объекта недвижимости (КОН):*

- 85% стоимости указанной в отчете об оценке, (стоимость КОН, указанная в договоре-основании приобретения КОН **не учитывается**)

*в случае оформления в качестве обеспечения иного объекта недвижимости*

- 85% стоимости иного(ых) Объекта(ов) недвижимости, оформляемого(ых) в залог, указанной в отчете об оценке.

1. **Оформление КОН в залог оформляется первоначально ипотекой в силу закона, затем ипотекой в силу договора.!!!**
2. Оформление кредита осуществляется **только** по месту нахождения КОН.
3. При выдаче таких кредитов предупреждаем клиентов и продавца о сроках получения кредита – только после регистрации договора ипотеки (срок регистрации ипотеки в силу закона/договора на жилые помещения – 5 рабочих дней).

**2.Порядок оформления КОН в залог Банку**

1. Заемщиком и продавцом КОН составляется 2 договора:

- один на приобретение КОН, который подлежит регистрации в Росреестре, в договоре-основании приобретения КОН отражается информация об использовании в сделке кредитных средств Банка, (составляется согласно стандартному образцу договора купли-продажи Приложение № 1), предмет договора – КОН;

- второй договор на приобретение неотделимых улучшений КОН составляется в 3-х экземплярах (один для продавца, один для покупателя, третий экземпляр Банку) (Приложение № 2), **данный договор государственной регистрации не подлежит**.

1. Расписки необходимо составить в 3-х или более экземплярах – о передаче кредитных средств, передаче собственных средств, о передаче средств за неотделимые улучшения (Данный пункт имеет рекомендательный характер, может быть составлена одна расписка в трех экземплярах с указанием всех сумм расчета).
2. После регистрации ипотеки в силу закона Клиент приносит в Банк зарегистрированный договор купли-продажи, свидетельство о государственной регистрации, выписку из ЕГРП на объект недвижимости (выписка берется после заключения договора купли-продажи).
3. Кредитный инспектор готовит договор ипотеки и Закладную.
4. Проплачивается госпошлина за регистрацию договора ипотеки со стороны Банка и клиента.
5. При сдаче на регистрацию договора ипотеки и закладной дополнительно готовится уведомление на снятие залога в силу закона (данные регистрационные действия сдаются одновременно), т.к. согласно законодательству при повторной ипотеке составление и регистрация Закладной не допускаются.
6. После регистрации договора ипотеки и Закладной осуществляем выдачу кредита.