**ПЕРВИЧНОЕ жилье.**

**Схема выдачи кредита в случае возможного недофинансирования сделки,когда стоимость Кредитуемого Объекта недвижимости в Договоре-основании 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 инвестирования 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. Документом-основанием возникновения права на объект может являться ТОЛЬКО **Договор уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве от физического лица!!!**
2. Оформление КОН в залог оформляется первоначально ипотекой в силу закона, затем ипотекой в силу договора.
3. **Обязательно нужен отчет об оценке прав требований!!!**
4. В качестве промежуточного обеспечения принимаются по кредитам до 3 000 000 рублей – поручительства физ. лиц, по кредитам свыше 3 000 000 рублей – залог иного объекта недвижимости.!!!
5. Оформление кредита осуществляется **только** по месту нахождения КОН.

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

1. Заемщиком и продавцом КОН составляется 2 договора:

 - один на переуступку прав требования по Договору участия в долевом строительстве КОН, который подлежит регистрации в Росреестре, в нем отражается информация об использовании в сделке кредитных средств Банка, (обязательные требования приведены в Приложение № 3), предмет договора – КОН;

- второй договор на оплату дополнительно произведенных работ КОН составляется в 3-х экземплярах (один для продавца, один для покупателя, третий экземпляр Банку) (Приложение № 4), **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 дополнительно произведенные работы (Данный пункт имеет рекомендательный характер, может быть составлена одна расписка в трех экземплярах с указанием всех сумм расчета).
2. После регистрации договора переуступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве КОН, Клиент приносит в Банк зарегистрированный договор.
3. Кредитный инспектор производит выдачу кредита.
4. При предоставлении клиентом документов, подтверждающих право собственности кредитный инспектор готовит договор ипотеки и Закладную.
5. Проплачивается госпошлина за регистрацию договора ипотеки со стороны Банка и клиента.
6. При сдаче на регистрацию договора ипотеки и закладной дополнительно готовится уведомление на снятие залога в силу закона (Приложение № 3) (данные регистрационные действия сдаются одновременно), т.к. согласно законодательству при повторной ипотеке составление и регистрация Закладной не допускаются.
7. Регистрируется договор ипотеки и Закладная.

Приложение № 3

В Договоре уступки должны быть указаны следующие условия:

* часть стоимости Объекта недвижимости оплачивается Заемщиком/Созаемщиком(ами) за счет кредитных средств Банка (с указанием наименования Банка, даты и места заключения Кредитного договора, при наличии – его номера, а также положения о том, что условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором);
* Объект недвижимости находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* залогодержателем по данному залогу является Банк;
* права залогодержателя удостоверяются Закладной