

Общие условия

заключения ипотечной сделки

При подготовке к сделке ознакомьтесь, пожалуйста, со следующей важной информацией.

1. Подбор Объекта недвижимости

Общие требования к Объекту недвижимости

Объект недвижимости должен отвечать требованиям действующего законодательства Российской Федерации к законности права собственности на него продавца/правообладателя. Какие-либо ограничения (обременения) права собственности (залог, рента, найм и т. д.) продавца/правообладателя на Объект недвижимости должны отсутствовать.

В случае наличия ограничения (обременения) права собственности на Объект недвижимости это ограничение (обременение) подлежит снятию не позднее государственной регистрации вашего права собственности на него и ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости.

Иные права и претензии третьих лиц на Объект недвижимости, способные в дальнейшем повлечь ограничение или обременение вашего права собственности и/или права залога Банка, должны отсутствовать.

Объект недвижимости не должен стоять в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт с отселением.

Иные требования к Объекту недвижимости вы можете уточнить у ипотечного работника Банка.

Объекты недвижимости на первичном рынке недвижимости

При подборе строящегося Объекта недвижимости вам необходимо учитывать, что в расчете Процентной ставки по Кредиту учитывается Инвестиционная надбавка.

Инвестиционная надбавка — надбавка к Процентной ставке, применяемая только на Инвестиционный период, величина которой может составлять до 0,60 % годовых. Более подробную информацию об условиях применения Инвестиционной надбавки вы можете получить у ипотечного работника Банка.

В Банк необходимо представить комплект документов по приобретаемому вами Объекту недвижимости в соответствии с перечнем документов, который вы можете получить у ипотечного работника Банка.

Исходя из представленных вами документов по Объекту недвижимости, Банк принимает решение о возможности оформления данного Объекта недвижимости в ипотеку.

Объекты недвижимости на вторичном рынке недвижимости

После того как вы выбрали Объект недвижимости, необходимо получить согласие страховой организации о принятии на страхование риска утраты (гибели) и повреждения Объекта недвижимости, а также получить одобрение Банка на принятие его в ипотеку. Документы по выбранному вами Объекту недвижимости самостоятельно предоставляются вами (вашим представителем) уполномоченному работнику страховой организации. Положительное заключение Банка о принятии Объекта недвижимости в ипотеку возможно исключительно при наличии положительного заключения страховой организации по указанному риску.

В Банк необходимо представить комплект документов по приобретаемому вами Объекту недвижимости в соответствии с Перечнем документов по Объекту недвижимости.

2. Страхование рисков

Перечисленные в Уведомлении риски разделяются на риски, подлежащие обязательному страхованию в соответствии с законодательством Российской Федерации (обязательное страхование), и риски, страхование которых зависит от вашего решения (добровольное страхование).

При принятии решения о страховании или отказе от добровольного страхования необходимо учитывать, что одновременное выполнение вами требований по обязательному и добровольному страхованию (полное страхование рисков) является основанием для применения Банком более низкой процентной ставки, размер которой указан в Уведомлении. Более низкая процентная ставка применяется также и в том случае, если в соответствии с Уведомлением добровольное страхование рисков не предусмотрено либо период их страхования не наступил. В случае вашего добровольного выбора варианта кредитования, предусматривающего меньшую сумму Первоначального взноса (в пределах, установленных условиями ипотечных кредитных продуктов Банка), вам необходимо застраховать риск ответственности Заемщика перед Банком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату Кредита в соответствии с п. 4 ст. 31 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Для подтверждения вашего выбора по добровольному страхованию, а также выполнения условий по обязательному страхованию вам необходимо предоставить в Банк копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам не позднее даты фактического предоставления Кредита (если период страхования соответствующего вида риска наступил). Для подтверждения страхования риска утраты (гибели) и повреждения Объекта недвижимости, приобретаемого **на вторичном рынке недвижимости**, уплата страховой премии должна быть осуществлена **не позднее даты выдачи Кредита**.

При выборе страховой организации необходимо учитывать следующее:

- Риски должны быть застрахованы в любой страховой организации, соответствующей требованиям Банка к страховым организациям.
- Требования Банка к страховым организациям, договорам (полисам) страхования и перечень страховых организаций, чье соответствие указанным требованиям уже подтверждено, размещены на официальном сайте Банка www.vtb.ru, а также на информационных стендах в дополнительных офисах, филиалах и иных структурных подразделениях Банка.
- При выборе страховой организации, которая еще не входит в вышеуказанный перечень, Банк вправе проверить соответствие требованиям Банка:
- Выбранной вами страховой организации в течение 14 календарных дней.
- Используемой выбранной вами страховой организацией договорной документации в течение 14-30 рабочих дней.

В случае если выбранная вами страховая организация или используемая ею договорная документация не соответствуют требованиям Банка, Банк имеет право отказать в принятии договора (полиса) страхования.

Обращаем внимание, что необходимость проверки Банком страховой организации и ее договорной документации не влечет увеличения срока действия принятого Банком Решения о предоставлении Кредита.

Вы должны быть готовы к выполнению требования страховой организации о прохождении медицинского освидетельствования, которое может быть предъявлено вам в соответствии с правилами работы страховой организации.

3. Оценка Объекта недвижимости

Банк может потребовать предоставить отчет об оценке Объекта недвижимости, выполненный выбранным вами независимым оценщиком, в том числе из списка оценочных компаний, размещенного на сайте Банка, в соответствии с требованиями действующих законодательных и нормативных актов, регламентирующих оценочную деятельность на территории Российской Федерации, и Федеральных стандартов оценки. В этом случае расходы по оценке оплачиваются за ваш счет. При составлении отчета об оценке могут быть использованы рекомендации Банка к отчету об оценке.

Отчет об оценке изготавливается в трех экземплярах (по экземпляру для Заемщика, оценочной компании и Банка).

Кредитный договор должен быть заключен не позднее 6 (шести) календарных месяцев, считая со дня составления отчета об оценке Объекта недвижимости.

О необходимости предоставления вами отчета об оценке вы можете уточнить у ипотечного работника Банка.

4. Заключение договора приобретения

Объекты недвижимости на первичном рынке недвижимости

При заключении договора приобретения Объекта недвижимости на первичном рынке недвижимости вы должны убедиться, что подписываемый вами с правообладателем договор содержит минимальные условия, гарантирующие ваши права и права Банка как кредитора и залогодержателя. До подписания такого договора рекомендуем вам предоставить его в Банк для получения предварительного заключения и рекомендаций.

Объекты недвижимости на вторичном рынке недвижимости

При заключении каких-либо договоров с риелторскими компаниями и/или продавцами Объекта недвижимости необходимо учитывать, что отрицательное заключение Банка в отношении Объекта недвижимости / содержания договора купли-продажи Объекта недвижимости является основанием для отказа в заключении Кредитного договора. Выбранный Вами Объект недвижимости может приобретаться после заключения Кредитного договора только путем заключения договора купли-продажи Объекта недвижимости, содержащего условия о приобретении Объекта недвижимости с использованием кредитных средств, предоставленных Банком, и одновременной передаче Объекта недвижимости в залог (ипотеку) Банку в качестве обеспечения исполнения обязательств по Кредиту. Рекомендуем использовать примерную форму договора купли-продажи, предлагаемую Банком (вы можете получить ее в любом ипотечном офисе Банка), однако, если она не подходит вам или продавцу Объекта недвижимости, до передачи аванса (первоначального взноса) продавцу(ам) Объекта недвижимости или указанным ими лицам просим представить в Банк текст договора купли-продажи Объекта недвижимости для получения предварительного заключения и рекомендаций.