

Банки партнеры

АО «Дом.рф» (бывший «Российский капитал») создано по решению Правительства Российской Федерации в 1997 году. 100% акций компании принадлежит Правительству Российской Федерации.



Росбанк — российский универсальный банк в составе международной финансовой группы Société Générale. Включен Банком России в перечень 11 системно значимых кредитных организаций.



ПАО «Сбербанк» — российский финансовый конгломерат, крупнейший транснациональный и универсальный банк России, Центральной и Восточной Европы.



ЮниКредит Банк — советский и российский коммерческий банк, один из крупнейших в стране.



Райффайзенбанк — российский коммерческий банк, дочерний банк австрийской банковской группы Raiffeisen Bank International.



Ипотека24 — специализированный оператор российского ипотечного рынка — «Национальная Фабрика Ипотеки».



Банки партнеры

Транскапиталбанк — частный российский коммерческий банк. Стабильно входит в TOP-50 российских банков по размеру активов и уставного капитала.



Россия — советский и российский акционерный банк, созданный 27 июня 1990 года в городе Ленинграде. Является коммерческой кредитной организацией без государственного участия в структуре собственности.



БЖФ Банк — специализированный ипотечный банк. В Банке можно получить как кредиты на покупку жилья, так и кредитование под залог имеющегося имущества и рефинансирование.



Банк «Уралсиб» — российский коммерческий банк. Входит в топ-25 крупнейших банков страны.



Абсолют Банк — российский коммерческий банк. Оказывает полный спектр банковских услуг для физических и юридических лиц



Совкомбанк — относится к системно значимым банкам, занимает 9-е место по размеру активов среди российских банков по итогам первого полугодия 2020 года.



Ипотечное кредитование и рефинансирование ипотечного кредита



Ипотечный кредит.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование». Во втором случае кредит выдаётся под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) кредитной организации, как гарантия возврата кредита.



Рефинансирование, или перекредитование

существующего кредита — это та же ипотека. Она позволяет полностью или частично погасить уже оформленный кредит за счет нового на более выгодных условиях. Благодаря рефинансированию заемщик может снизить ставку по кредиту, уменьшить или увеличить срок выплаты ипотеки, сократить размер ежемесячного платежа.

Основные термины в ипотечном кредитовании и рефинансировании ипотечного кредита

Заемщик – физ. лицо, которая заключает с банком кредитный договор. Заемщик принимает на себя обязательство возвратить в установленный срок сумму кредита и уплатить процент за время пользования кредитом

Созаемщик / поручитель – физ. лицо, которое поручается за заемщика при получении кредита. В случае не уплаты заемщиком по кредиту, банк будет взыскивать долг с созаемщика / поручителя. Официальные супруги всегда являются созаемщиками, если между ними не заключен брачный договор

Ипотечный кредит - кредит, выданный под залог имущества должника. Вместо термина «ипотечный кредит», иногда используют термин «ипотека», имея в виду кредит, выданный под залог имущества заемщика.

Ипотека - залог. Также ипотека - это кредит, выданный под залог имущества должника. Отличительная особенность ипотечного кредита - это залог: есть залог - есть ипотека, нет залога - нет ипотеки.

Ипотечный брокер - профессиональный посредник при получении ипотечных кредитов.

Нецелевой кредит - кредит, который выдается кредитором без указания целей, на которые кредит может быть потрачен.

Основные термины в ипотечном кредитовании и рефинансировании ипотечного кредита

Банк-партнер – банк который будет выдавать ипотечный кредит на рефинансирование

Коэффициент К/З (Кредит / залог) – данный коэффициент показывает максимальную сумму кредита, которую заемщик может получить по отношению к оценочной стоимости квартиры. Если максимальное К/З у банка 80%, то заемщик может получить кредит не более 80% от оценочной стоимости. Пример: квартира стоит 10 000 000 руб., у банка max К/З – 80%, соответственно максимальная сумма кредита не может быть 8 000 000 руб.

Коэффициент П/Д (Платеж / доход) – отношение суммы ежемесячных платежей по всем имеющимся кредитам и займам, предполагаемому (ипотечному кредиту) к сумме ежемесячного дохода заемщика (после вычета всех налогов). Применяется банками при расчете суммы возможного займа. Банки требуют, чтобы выплаты по кредиту не превышали 50-60% от дохода заемщика

**П
В**

первоначальный
взнос

КВ

кредитный
договор

ГП

график
платежей

**ОС
З**

остаток
основного долга

СК

страховая
компания

ПИ

предмет
ипотеки

Основные термины в ипотечном кредитовании и рефинансировании ипотечного кредита

Объект недвижимости / залог – квартира, которая передается в залог банку на срок действия кредита

Оценочная компания - аккредитованная банком структура (фирма), функции которой заключаются в оценке различных видов имущества.

Справка о доходах по форме 2ндфл – официальная справка о доходах, с которой удерживается подоходный налог 13%. Срок действия – 30 дней

Справка о доходах по форме банка – справка о фактически получаемом доходе клиента (серый доход). Доход, указанный в справке по форме банка налогами не облагается. Справка должна быть подписана Генеральным директором компании и Главным бухгалтером. Если главный бухгалтер в штате компании отсутствует, то справку может подписать только Генеральный директор. Как правило, доход по справке проверяется звонком из банка руководителям компании. Срок действия – 30 дней

Кредитная история (КИ) — это информация об исполнении заемщиком принятых на себя обязательств по кредитным договорам. В том числе и по тем в которых человек выступал поручителем.

Справка ОСЗ (остаток основного долга) – справка запрашивается у текущего кредитора. В данной справке указывается остаток суммы кредита, подлежащий возврату, без учёта процентов.

Основные термины в ипотечном кредитовании и рефинансировании ипотечного кредита

Выписка из домовой книги (справка о зарегистрированных лицах, форма 9, ЕЖД- Москва/МО) — это документ, в котором указаны данные о зарегистрированных людей в квартире или частном доме. Срок действия – 30 дней

Правоподтверждающие документы — это справки, выписки установленных форм, указывающие на факт наличия прав собственности на тот или иной объект. В настоящее время таким документом является выписка из ЕГРН(выписка ЕГРП и Свидетельство о государственной регистрации права), которая подтверждает право собственности субъекта на определенный объект недвижимого имущества.

Правоустанавливающий документ — это тот документ, на основании которого было зарегистрировано право собственности на объект недвижимости и выдано свидетельство о государственной регистрации права (ЕГРН, ЕГРП).

К перечню правоустанавливающих документов можно отнести следующие: договоры любых видов отчуждения имущественных прав: покупка недвижимости, ее продажа, дарение, обмен, приватизация

ДКП — договор купли-продажи (приобретения жилья на вторичном рынке)

ДДУ — договор долевого участия (приобретение жилья на первичном рынке у Юр.лица)

Договор переуступки права требования/Переуступка по ДДУ — (приобретение жилья на первичном рынке у физ.лица)

Основные термины в ипотечном кредитовании и рефинансировании ипотечного кредита

Техническая документация: поэтажный план и экспликация (форма 7 - СПБ), либо технический паспорт

Поэтажным планом является чертеж (графическое изображение) объекта недвижимости, в котором находится квартира. Такой план содержит и план самой квартиры. Экспликация — это своего рода пояснение к плану помещения. В экспликации перечислены сведения количественных, качественных и технических характеристик помещения. Самый распространенный вид экспликации представляет собой таблицу, содержащую данные площадей в виде чисел.

Экспликация содержит следующие сведения:



общую площадь
квартиры



площадь каждого
помещения в
квартире



высоту
помещения



дата ввода
объекта в
эксплуатацию



площадь



этажность



строительные материалы, из
которых сделаны несущие
стены и перегородки



сделанные изменения в
виде перепланировки с
указанием даты



иные
характеристики

Алгоритм работы и взаимодействия



01

Клиент - получает звонок из компании, от менеджера или кол центра



02

Менеджер - выявляет потребности клиента



03

Предложения - презентация выгодных условий, работа с возражениями , завершение сделки получение документов



04

Сбор документов по клиенту – контроль сроков отправки документов.
Консультации по требованиям к данным документам, проверка соответствия.



05

Одобрение клиента в банке



06

Сбор документов по объекту недвижимости – контроль сроков отправки документов.
Консультации по требованиям к данным документам, проверка соответствия.

Алгоритм работы и взаимодействия



07

Оценка квартиры – передача данных по клиенту в оценочную компанию. Обязательная проверка готового «отчета об оценке» (подходит ли рыночная стоимость, материалы, перепланировки)



08

Одобрение объекта в банке



09

Отправка клиента в СК – отправка клиента и документов по нему в отдел ипотечного страхования для расчета и подготовки полиса ипотечного страхования



10

Подготовка к сделке + сделка – отправка документов (реквизиты счёта клиента, актуального ОСЗ, наличие ДС для погашения %, по готовности договор КИС и тарифы)



11

Перерегистрация залога

Для одобрения клиента потребуются документы:

Паспорт все страницы
(заемщик/со-заемщик)

СНИЛС
(заемщик/со-заемщик)

Кредитный договор и график платежей
(Все кредитные договоры в цепочке: кредит на покупку недвижимости и все его последующие рефинансирования, если было несколько перекредитований + к ним Договор ипотеки последнего кредитора)

Справка о доходах:

- по форме 2НДФЛ (за последние 12 месяцев);
- выписка ПФР, сформированная с сайта Госуслуг;
- справка по форме банка

Копия трудовой книжки,
заверенная работодателем (срок заверения не более 30 дней)

ЕГРН

(и/или св-во о праве собственности). В ЕГРН должен быть указан адрес, ФИО клиента, наличие обременений, правоустанавливающие документы.

Справка об остатке ссудной задолженности (заказывается в банке)

Все уведомления от банка о передачи закладной или переходе на новое юр.лицо
(если таковые имеются)

СОПД (согласие на обработку персональных данных) и **Анкета**

Документы для рассмотрения по объекту недвижимости (после одобрения клиента):

- **правоустанавливающие документы** (Договор купли продажи, Договор долевого участия, договор переуступки права требования и т.д.)
- **экспликация и поэтажный план** (технический/кадастровый паспорт)
- **копии платежных документов, подтверждающие факт оплаты продавцу недвижимого имущества/квартиры** (Документ предоставляется в случае, если с даты регистрации договора приобретения (оформления права собственности) предмета ипотеки/квартиры по дату направления заявки на рассмотрение объекта прошло менее 3 лет)
- **оценка предмета ипотеки/квартиры** (заказывается в аккредитованных Банком компаниях)
- **выписка из домовой книги / справка о зарегистрированных лицах в квартире**

После одобрения объекта у клиента запрашиваем справки от первоначального кредитора:

- справка ОСЗ по рефинансируемому кредиту
- заверенные первоначальным кредитором реквизиты счета, для перечисления
- справка отображающая положительный баланс для погашения месячных %
- при необходимости (нотариально заверенное «согласие залога объекта», «согласие продавца/залогодателя»)

Требования к направляемым документам:

- **Направляемые файлы-сканы документов клиента предоставляются в формате, один документ - один файл.** (ПРИМЕР: 2 НДФЛ 2019 год - один файл, 2 НДФЛ 2020 год – второй файл)
- **Все файлы в документах должны быть в читабельном формате.** (документ должен начинаться с первой страницы, последовательность, хронология, страниц **ОБЯЗАТЕЛЬНА**)
- **Наименование файла, должно соответствовать его содержанию.** (пример: в файле Трудовая книжка – название «трудовая книжка», не сканирование, не приложение и т.д.)

Могут быть приняты:

- **Цветные сканы с оригиналов**
- **Фотографии с оригиналов** (без пальцев и посторонних предметов)
- **Заверенные копии с печатью и подписью должностного лица** (по технической документации)

Перерегистрация залога

По банку ДОМ.РФ.



В тех случаях когда клиента подписываем в банке ДОМ.РФ (у нас в ипотечном центре) – клиент, после поступления денег от банка, оставляет заявление на полное досрочное погашение и ждет пока старый банк либо снимет обременение, либо подготовит закладную для снятия. Далее клиент едет с нашим представителем для наложения обременения банком ДОМ.РФ.

По другим банкам.

Клиенту на сделке передают полный комплект документов, для перерегистрации залога. Клиент самостоятельно обращается в МФЦ и подает документы (Без нашего участия)

Расходы по сделке:

- Оценка квартиры **4000р**(СПб) **5000р**(МСК)
- Комплексное страхование ~ **от 0,5%** от суммы кредита
- При рефинансировании банк-партнер переводит только сумму основного долга по ипотечному кредиту. Сумму фактически начисленных процентов (часть ежемесячного платежа), заемщик оплачивает самостоятельно в свой банк