***Единый стандарт предоставления***

***ипотечных кредитов***

***ООО банк «Элита»***

**Оглавление**

1. Общие положения ...............................................................................................................................3

2. Глоссарий .............................................................................................................................................3

3. Требования к параметрам ипотечных кредитов ...............................................................................5

4. Требования к заемщикам и залогодателям .......................................................................................6

5. Требования к предмету ипотеки.........................................................................................................7

6. Требования к страховому обеспечению ......................................................................................... 12

7. Требования к процедурам верификации и андеррайтинга ........................................................... 13

8. Требования к ипотечной сделке ...................................................................................................... 13

**1. Общие положения**

Единый стандарт предоставления ипотечных кредитов ООО банк «Элита» (далее – Стандарт) представляет собой свод требований к параметрам ипотечного кредита (займа), заемщикам и залогодателям, обеспечению, бизнес-процессам, которые применяются ООО банк «Элита» при выдаче ипотечных займов.

Требования Cтандарта устанавливаются на дату заключения кредитного договора (договора займа).

**2. Глоссарий**

|  |  |
| --- | --- |
| **Андеррайтинг**  | Процедура анализа (на основе верифицированных данных) платежеспособности и кредитоспособности заемщика (заемщиков), ликвидности предмета ипотеки, параметров ипотечного кредита и оценки кредитного риска с целью выработки решения о принятии кредитного риска по ипотечному кредиту. |
| **Верификация**  | Процедура подтверждения достоверности, полноты, непротиворечивости и соответствия установленным требованиям документов и информации, которая проводится на этапах принятия решения о предоставлении ипотечного кредита (андеррайтинга) и в течение всего срока ипотечного кредитования.  |
| **Взаимозависимые лица заемщиков**  | Супруг, дети (независимо от возраста), родители, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать), бабушки, дедушки и внуки, опекуны (попечители) и подопечные, а также иные лица, признанные членами семьи заемщика на основании решения суда.  |
| **Договор приобретения недвижимого имущества**  | Договор, направленный на возникновение права собственности на недвижимое имущество (договор купли-продажи недвижимого имущества, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требования (цессии) по договору участия в долевом строительстве и иные, не запрещенные действующим законодательством, виды сделок).  |
|  |  |
| **Имущественное страхование**  | Страхование имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения предмета ипотеки.  |
| **Ипотечная сделка**  | Совокупность сделок, направленных на предоставление кредита (займа) под залог приобретаемого и/или имеющегося недвижимого имущества (имущественных прав).  |
|  |  |
| **Ипотечный кредит**  | Кредит (заем), предоставленный в соответствии

|  |
| --- |
| с законодательством Российской Федерации и обеспеченный залогом Предмета ипотеки.  |

 |
|  |  |
| **Ипотечный кредитный продукт (Ипотечный продукт)**  | Совокупность условий и требований к Ипотечным сделкам, включая требования к заемщикам, предмету ипотеки, порядку погашения и/или другим параметрам.  |
|  |  |
| **Личное страхование**  | Страхование имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания).  |
| **Предмет ипотеки**  | Имущество, соответствующее требованиям Cтандарта, передаваемое в залог по договору об ипотеке (ипотека в силу договора) или залог которого возникает на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона) в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (договору займа).  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Процентная ставка**  | Процентная ставка, устанавливаемая ООО банк «Элита» для ипотечных займов, предоставляемых ООО банк «Элита».  |
| **Социальная выплата**  | Выплата, предоставляемая гражданам в рамках государственных (федеральных, региональных) программ и (или) иных мероприятий, проводимых органами государственной власти в целях улучшения жилищных условий граждан, на цели приобретения (строительства) жилья, и (или) на уплату первоначального взноса/исполнение обязательств по ипотечному кредиту.  |

**3. Требования к параметрам ипотечных кредитов**

Параметры каждого ипотечного кредита устанавливаются в соответствии с требованиями настоящего раздела, а также с учетом условий ипотечного кредитного продукта.

**3.1. Срок ипотечного кредита**

 до 240 месяцев.

**3.2. Валюта ипотечного кредита**

Рубли Российской Федерации.

**3.3. Цель кредитования**

Допустимые виды целевого использования ипотечного кредита:

3.3.1. Приобретение недвижимого имущества, на которое в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности продавца(ов) недвижимого имущества, по договору купли-продажи, находящееся на территории Калужской области.

3.3.2. Погашение задолженности по действующему ипотечному кредиту, погашение задолженности по действующему ипотечному кредиту и иные неотделимые улучшения предмета ипотеки (ремонт) в другой кредитной организации.

3.3.3. Заключение договора участия в долевом строительстве, заключение договора уступки прав требования (цессии) по договору участия в долевом строительстве, оплата паевого взноса в жилищно-строительный кооператив.

**3.4. Порядок предоставления ипотечного кредита**

Ипотечный кредит предоставляется единовременно.

**3.5. Виды обеспечения ипотечного кредита, применяемые по ипотечным кредитным продуктам**

3.5.1. Ипотека. Предметом ипотеки могут являться:

3.5.1.1. Недвижимое имущество, в том числе квартиры, индивидуальные жилые дома одновременно с земельными участками, на которых они расположены. Если предметом ипотеки является индивидуальный жилой дом (часть жилого дома), земельный участок, на котором расположен такой жилой дом (часть жилого дома), должен также являться предметом ипотеки и принадлежать залогодателям на праве собственности.

3.5.1.2. Имущественные права, возникающие на основании договора приобретения недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.2. Страховое обеспечение:

3.5.2.1. Имущественное страхование.

3.5.2.2. Иные виды страхования

**3.6. Порядок погашения обязательств по кредиту**

Уплата процентов и частичное гашение осуществляется аннуитетными платежами ежемесячно путем внесения денежных средств на текущий счет заемщика в размере, установленном Графиком платежей к кредитному договору. Списание денежных средств в счет погашения обязательств осуществляется в последний день месяца.

**3.7. Сумма кредита**

 3.7.1. Кредит предоставляется в сумме, определенной соответствующим Положением о предоставлении ипотечного кредита.

3.7.2. По каждому ипотечному кредиту размер суммы ипотечного кредита определяется по результатам процедуры андеррайтинга.

**3.8. Процентная ставка по кредиту**

 3.8.1.Процентная ставка по кредиту устанавливается в размере, определенном соответствующим Положением о предоставлении ипотечного кредита.

3.8.2.В случае изменения в будущем условий Кредитного договора (в т.ч. изменение сроков, процентной ставки, условий возврата кредита и уплаты процентов), ипотека сохраняет свою силу и обеспечивает исполнение всех обязательств по Кредитному договору, в том числе оформленных дополнительным соглашением к Кредитному договору, обязательств, вступивших в силу и (или) измененных в соответствии с Кредитным договором

**4. Требования к заемщикам и залогодателям**

**4.1. Требования к заемщикам**

4.1.1. Общие требования

4.1.1.1. Заемщиком является гражданин Российской Федерации.

4.1.1.2. Возраст заемщика: мужчины от 21 года до 65 лет, женщины от 21 года до 60, Возраст заемщиков на момент полного погашения ипотечного кредита не должен превышать пенсионного возраста.

4.1.1.3. Заемщик должен быть зарегистрирован по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации.

4.1.1.4. Заемщик должен обладать полной дееспособностью.

4.1.1.5. Заемщик не является несостоятельным (банкротом) и не признавался таковым, в течение 5 лет, предшествующих подаче заявления-анкеты на получение ипотечного кредита.

4.1.1.6. Заемщик имеет подтвержденный доход, который соответствует требованиям к кредитоспособности и платежеспособности.

4.1.2. Состав заемщиков:

4.1.2.1. Число заемщиков по одному ипотечному кредиту – не более 4 человек. Все заемщики по одному ипотечному кредиту являются солидарными заемщиками (имеют солидарные права, обязанности и ответственность).

4.1.2.2. Если заемщик, который будет включен в число собственников приобретаемой недвижимости, состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такому ипотечному кредиту солидарным заемщиком и должен быть включен в число собственников приобретаемой недвижимости, за исключением случая, когда между супругами заключен брачный договор (установлен режим раздельной собственности в отношении приобретаемого недвижимого имущества) либо оформленное нотариально согласие супруга(и).

4.1.2.3. В число заемщиков может быть включено лицо, не имеющее подтвержденного дохода, но соответствующее требованиям, предъявляемым к заемщику, установленным пп. 4.1.1.4 - 4.1.1.5 Cтандарта, и являющееся взаимозависимым лицом заемщика, имеющего подтвержденный доход.

**4.2. Требования к залогодателям**

4.2.1. Число залогодателей по одному ипотечному кредиту не должно превышать 4 человек, включая Заемщика.

4.2.2. Если залогодатель один, он должен являться заемщиком, если залогодателей несколько, то хотя бы один из них должен быть заемщиком.

4.2.3. В число залогодателей могут быть включены:

4.2.3.1. Участники целевых социальных программ или иных мероприятий по обеспечению жильем граждан (в том числе несовершеннолетние), являющиеся взаимозависимыми лицами заемщика;

4.2.3.2. Несовершеннолетние, являющиеся взаимозависимыми лицами заемщика, на основании решения органа опеки и попечительства, содержащего разрешение на распоряжение имеющимся в собственности несовершеннолетнего жилым помещением (долей в нем) с обязательством наделить его правом собственности в приобретаемом жилом помещении либо на основании вступившего в законную силу решения суда о наделении несовершеннолетнего правом собственности на приобретаемое жилое помещение.

**4.3. Требования к кредитоспособности и платежеспособности заемщиков**

Размер предоставляемого кредита определяется в зависимости от платежеспособности Заемщика и рассчитывается в соответствии с Методикой определения финансового положения и кредитоспособности Заемщика- физического лица в ООО банк «Элита».

**5. Требования к предмету ипотеки**

**5.1. Требования к недвижимому имуществу, являющемуся предметом ипотеки**

5.1.1. Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:

5.1.1.1. Быть расположено на территории Калужской области.

5.1.1.2. Принадлежать залогодателю (залогодателям) на праве собственности.

5.1.1.3. Быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:

- электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;

-сетям электроснабжения;

-системе канализации;

-горячему и холодному водоснабжению.

При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.

5.1.1.4. Иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).

5.1.1.5. Для случая, когда в роли первичного кредитора выступает ООО банк «Элита»:

- недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки должно быть свободно от любых прав третьих лиц (в том числе не обременено предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования);

- не заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение недвижимого имущества третьим лицам, третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении недвижимого имущества, в том числе иски об аресте или обращении взыскания на недвижимое имущество;

- заемщику, залогодателю неизвестны обстоятельства, на основании которых третьи лица в будущем могут предъявить в суд иск об удовлетворении требований о признании за ними права собственности или иных прав на недвижимое имущество, иски об изъятии (истребовании) или об обременении недвижимого имущества либо иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности на недвижимое имущество, либо об обременении недвижимого имущества правами третьих лиц.

 5.1.2. Жилое помещение должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям.

5.1.3. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:

5.1.3.1. Не находится в аварийном состоянии.

5.1.3.2. Не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением.

5.1.3.3. Имеет износ менее 70% (включительно).

5.1.4. Жилой дом должен иметь каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный) или железобетонный фундамент.

5.1.5. Предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество

расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.

5.1.6. При передаче в залог жилого дома земельный участок, на котором он расположен, подлежит также передаче в залог (ипотеку).

5.1.7. Требования к земельному участку, являющемуся предметом ипотеки:

5.1.7.1. Земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов.

5.1.7.2. Вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать его владельцу законное право на эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/регистрации).

5.1.7.3. Площадь земельного участка не должна превышать 2 тыс. кв. метров, при этом не должны нарушаться предельные минимальные размеры площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), которые установлены требованиями действующего законодательства и/или нормативными актами региональной власти.

5.1.7.4. На земельном участке не должно быть капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, право собственности залогодателя на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.7.5. Земельный участок может быть обременен установленным публичным сервитутом.

**5.2. Требования в отношении перепланировки и/или переустройства недвижимого имущества**

Недвижимое имущество соответствует требованиям ООО банк «Элита» допускаются в предмете ипотеки перепланировки и/или переустройства, если такие перепланировки и/или переустройства:

5.2.1. Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально.

5.2.2. Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

5.2.3. Не допускаются следующие перепланировки и/или переустройства:

5.2.3.1. Частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме).

5.2.3.2. Устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком.

5.2.3.3. Объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока и/или переноса нагревательных элементов на площадь лоджии или балкона.

5.2.3.4. Отверстия в полу лоджии или балкона.

5.2.3.5. Обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).

5.2.3.6. Обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).

5.2.3.7. Включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного

5.2.3.8. Изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж).

5.2.3.9. Установка камина с дымоходом (за исключением камина, являющегося предметом декора).

5.2.3.10. Переустройство и/или перепланировка помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование.

5.2.3.11. Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки в пределах кухонного помещения допустим).

5.2.3.12. Иные недопустимые перепланировки и/или переустройства. К недопустимым относятся: перепланировка и/или переустройство помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

**6. Требования к страховому обеспечению**

**6.1. Общие требования**

6.1.1. Страхование должно осуществляться с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации.

6.1.2. Виды страхового обеспечения устанавливаются условиями кредитного договора.

6.1.3. Договоры страхования должны быть заключены по типовой форме со страховой компанией, удовлетворяющей требованиям ООО банк «Элита» или на дату предоставления ипотечного займа.

6.1.4. Страхование осуществляется за счет средств страхователя.

6.1.5. Страховые взносы могут уплачиваться как единовременно за весь срок страхования, так и периодически (ежегодно) в течение срока погашения ипотечного кредита.

6.1.6. Выгодоприобретателем первой очереди по договорам страхования является первичный кредитор, а в случае передачи прав требований по кредитному договору (договору займа) – новый кредитор.

**6.2. Имущественное страхование**

6.2.1. Обязательным видом страхового обеспечения ипотечного кредита является имущественное страхование предмета ипотеки.

6.2.2. Имущественное страхование осуществляется по факту оформления права собственности заемщика (залогодателя) на предмет ипотеки.

6.2.3. Заключение договора страхования допускается не позднее даты возникновения права собственности на Предмет ипотеки у Залогодателя

6.2.4. Страхователем по договору имущественного страхования должно выступать лицо, являющееся заемщиком и залогодателем.

6.2.5. Срок действия договора страхования должен составлять не менее срока действия кредитного договора (договора займа).

6.2.6. Страховая сумма по договору страхования составляет на каждую дату срока действия договора страхования не менее остатка денежного обязательства заемщика, увеличенного на 10% (Десять процентов), при этом страховая сумма не может превышать стоимости предмета ипотеки на момент заключения договора страхования.

**6.3. Личное страхование**

6.3.1. Рекомендуемым видом страхового обеспечения (оформляется по желанию заемщика) является личное страхование.

6.3.2. Условиями ипотечного кредитного продукта может быть предусмотрена надбавка к процентной ставке (ставке приобретения прав требования по ипотечному кредиту (займу)) при отказе заемщика от оформления либо пролонгации договора личного страхования.

6.3.3. Заключение договора личного страхования осуществляется не позднее даты заключения Кредитного договора.

6.3.4. Срок действия договора личного страхования должен составлять не менее срока действия кредитного договора (договора займа).

6.3.5. Все заемщики, имеющие подтвержденный доход, должны выступать в качестве застрахованных лиц в совокупности на всю сумму денежного обязательства по кредитному договору (договору займа), пропорционально доле дохода каждого заемщика в совокупном доходе.

6.3.6. Страховая сумма по договору личного страхования на каждую дату срока действия договора страхования составляет сумму не менее остатка денежного обязательства, увеличенного на 10% (Десять процентов).

**6.4. Титульное страхование**

6.4.1. Рекомендуемым видом страхового обеспечения (оформляется по желанию заемщика) является титульное страхование.

6.4.2. Договор (полис) страхования права собственности на Предмет ипотеки от риска утраты Предмета ипотеки в результате прекращения права собственности на него (титульное страхование), соответствующий требованиям Кредитора к условиям страхования (в том числе к условиям договоров страхования (страховых полисов)) и требованиям Кредитора по Кредитному договору.

6.4.3. Факт истечения срока действия Договора страхования или оплаченного периода страхования по Договору страхования устанавливается на основании предоставленных Кредитору оригиналов документов, подтверждающих наличие действующих Договоров страхования и уплату страховых премий по ним.

6.4.4. Заключение договора титульного страхования осуществляется не позднее даты возникновения права собственности на Предмет ипотеки у Залогодателя.

**7. Требования к процедурам верификации и андеррайтинга**

**7.1. Общие требования**

7.1.1. Предоставлению ипотечного кредита всегда должна предшествовать процедура андеррайтинга.

7.1.2. Задача андеррайтинга – при условии достоверности данных обеспечить принятие решения о возможности предоставления ипотечного кредита и его допустимых параметрах.

7.1.3. Достоверность данных по ипотечному кредиту должна подтверждаться проведением процедуры верификации.

7.1.4. Процедуры андеррайтинга и верификации осуществляет кредитор.

**7.2. Требования к процедуре андеррайтинга заемщика**

Андеррайтинг заемщика состоит из следующих этапов:

7.2.1. Верификация предоставленных заемщиком документов и подтверждение сведений в части:

7.2.1.1. Личных данных заемщика (залогодателя).

7.2.1.2. Данных о трудовой деятельности заемщика.

7.2.1.3. Данных о доходах заемщика и постоянных расходах заемщика.

7.2.1.4. Данных о кредитной истории, активах и обязательствах заемщика.

7.2.2. Андеррайтинг заемщика, а именно:

7.2.2.1. Оценка заемщика с целью определения его кредитоспособности и платежеспособности.

7.2.2.2. Расчет индивидуальных параметров ипотечного кредита.

**7.3. Требования к процедуре андеррайтинга предмета ипотеки**

Процедура андеррайтинга предмета ипотеки состоит из следующих этапов:

7.3.1. Правовая экспертиза возможности принятия потенциального предмета ипотеки в обеспечение ипотечного кредита.

7.3.2. Проверка соответствия предмета ипотеки требованиям действующего законодательства Российской Федерации и Cтандарта.

**8. Требования к ипотечной сделке**

**8.1. Общие требования**

8.1.1. Ипотечный кредит должен быть предоставлен с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, с применением типовых форм, утвержденных или согласованных ООО банк «Элита».

8.1.2. Отсутствуют противоречия между существенными условиями кредитного договора (договора займа), договоров, являющихся основанием для возникновения ипотеки и условиями закладной (при наличии).

8.1.3. Все операции с денежными средствами, в том числе подтверждающие целевое использование ипотечного кредита, должны производиться с составлением необходимых платежных документов.

**8.2. Требования к участникам сделки приобретения недвижимого имущества**

8.2.1. Продавцом недвижимого имущества может выступать физическое, юридическое лицо, орган государственной власти или орган местного самоуправления с учетом особенностей конкретного ипотечного кредитного продукта.

8.2.2. Продавец недвижимого имущества не является недееспособным или ограниченно дееспособным лицом, не является несостоятельным (банкротом).

8.2.3. Приобретение недвижимого имущества, находящегося в собственности взаимозависимых лиц заемщика (за исключение случая, описанного в п. 8.2.4 Стандарта), возможно в исключительных случаях при соблюдении всех перечисленных условий:

8.2.3.1. Оплата договора приобретения (как первоначального взноса, так и суммы кредита (займа)) осуществляется как наличным, так и безналичным путем.

8.2.3.2. Разница между оценочной стоимостью согласно отчета об оценке и стоимостью по договору приобретения не превышает 15%.

8.2.3.3. Не допускается проведение подобных сделок по доверенности.

8.2.4. Не допускается приобретение недвижимого имущества у супруга заемщика, если такое имущество является совместной собственностью заемщика и его супруга.

8.2.5. Приобретение недвижимого имущества у бывшего супруга заемщика, допускается только в следующих случаях:

8.2.5.1. До заключения договора приобретения недвижимого имущества произведен раздел совместно нажитого с супругом заемщика имущества путем заключения брачного договора или нотариально удостоверенного соглашения о разделе имущества и с момента такого раздела прошло более трех лет. К разделу имущества, произведенному в судебном порядке, указанный срок не применяется.

8.2.5.2. Недвижимое имущество получено супругом заемщика (продавцом) в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке.

8.2.5.3. Недвижимое имущество приобретено бывшим супругом заемщика (продавцом) после расторжения брака.

8.2.6. Сторонами сделок, совершаемых в рамках ипотечной сделки, получены все предусмотренные законодательством Российской Федерации разрешения и согласия на совершение таких сделок.