

Первичный пакет документов для оформления ипотечного кредита

- Паспорт, обязательно все листы;
- Свидетельство о браке или расторжении, на каждого участника сделки и документы о рождении детей. При ипотечной сделке без участия материнского капитала можно не предоставлять, если данные указаны в паспорте;
- При использовании материнского капитала в качестве первоначального взноса или досрочного погашения, высылаем сканированный файл сертификата с двух сторон или электронную версию. Дополнительно необходима выписка или справка из ПФР о наличии суммы государственной поддержки на лицевом счете в электронном виде;
- СНИЛС, ИНН, диплом об образовании;
- Документы на дополнительный актив в виде СТС или ПТС на автомобиль, свидетельство на недвижимое имущество или ЕГРН;
- Заграничный паспорт и водительское удостоверение;
- Заверенная копия трудового договора;
- Справка 2-НДФЛ и (или) по форме банка;
- Заверенная копия трудовой книжки (с обязательной надписью "Оригинал трудовой книжки находится в отделе кадров");
- При рефинансировании ипотеки необходимо предоставить кредитный договор, график платежей, справку об остатке долга по ипотечному кредиту и документы на объект недвижимости (ЕГРН и правоустановка);
- Для нерезидентов дополнительно необходимы нотариальный перевод паспорта с двух языков, действующая миграционная карта, временная регистрация и вид на жительство;
- Для собственников бизнеса или самозанятых рекомендуем выслать выписки по личным счетам и (или) по счетам компании за текущий и предыдущий годы и карточку организации.

Необходимая информация для заполнения анкеты

- Сумма первоначального взноса для покупки недвижимости;
- Вид объекта недвижимости: квартира, комната, доля или дом;
- Приблизительная стоимость покупаемого объекта;
- Контактные данные: мобильный, домашний, рабочий телефоны и e-mail;
- Данные контактного лица: мобильный и домашний телефоны, электронная почта и родство;
- Семейное положение;
- Адрес фактического проживания;
- Основание проживания по адресу (аренда, собственная недвижимость, родственники и т. п.);
- Адрес по месту работы;
- Сайт и ИНН работодателя;
- Сумма действующих кредитов, наименование банка и ежемесячный платеж;
- Наименование учебного заведения, полученная специальность и год окончания.

Генеральный директор



Первичная расходная часть

- Регистрация перехода права собственности на недвижимость от 3000 до 20000 рублей, в том случае, если электронная регистрация или с помощью регистратора. В некоторых случаях можно зарегистрировать через МФЦ бесплатно при оплате госпошлины в размере двух тысяч рублей;
- Нотариальные расходы до 5 000 рублей на оформление доверенностей, всевозможных заявлений по запросу банка или страховой компании;
- Страхование объекта недвижимости и жизни заемщика до 1% от суммы сделки. При необходимости может потребоваться титульное страхование до трех лет, стоимость до 0,2% от суммы;
- Снижение годовой процентной ставки от 1% до 4% от суммы кредита. Данная программа действует не во всех банках и подключается по желанию клиента. Программа существенно снижает переплату при длительном использовании ипотечного кредита;
- Проверка недвижимости на юридическую чистоту, стоимость от 15000 рублей. Проверка является основным моментом при покупке;
- Оценка недвижимости от 5000 рублей. При покупке первичного объекта, в некоторых случаях, оценка не требуется;
- Ячейка или аккредитив от 2000 до 6000 рублей. Ячейка более стандартная форма расчетов. Большинство банков переходит на аккредитив;
- Составление договора купли-продажи 3000 рублей.

Первичный пакет документов для выхода на сделку

- Свидетельство о собственности и (или) выписка из ЕГРН с указанием документов-основания от всех собственников. ЕГРН можно получить в МФЦ или Регистрационной палате. Свидетельство, как правило, находится у собственника;
- Правоустанавливающие документы на недвижимость, на основании которого выдано свидетельство (ЕГРН), обычно, договор купли-продажи, договор дарения и т. п.;
- Расписка от продавца о получении денежных средств или платежное поручение, обычно у собственника;
- Передаточный акт на недвижимость. Как правило, находится у собственника;
- Паспорта всех собственников, обязательно все листы;
- СНИЛСы всех продавцов;
- Справки из ПНД и НД с чеком об оплате и с договором, от всех собственников. Обязательно по месту регистрации;
- Нотариально удостоверенное согласие супруга (-ги) продавцов объекта или нотариальное заявление об отсутствии брака в момент приобретения недвижимости и на дату подписания ДКП;
- Документы из БТИ: поэтажный план и экспликация или технический паспорт. Можно получить в БТИ;
- Выписка из домовой книги, в том числе архивная (расширенная). Получаем в МФЦ или Паспортном столе;
- Справка об отсутствии задолженности по ЖКХ, электроэнергии, по взносам за капитальный ремонт и из ПФР об использовании (наличии) маткапитала. Можно получить в обслуживающей компании;
- Расширенная выписка из НБКИ или ОКБ;
- Реквизиты продавца для безналичного расчета;
- Оценочный альбом аккредитованной оценочной компании.

Генеральный директор



Этапы ипотечной сделки

- Ознакомление с задачей и подписание договора;
- Сбор и проверка пакета документов;
- Согласование сделки и подбор банка;
- Одобрение ипотечного кредита;
- Подбор объекта недвижимости;
- Подписание соглашения о покупке объекта;
- Сбор документов по объекту;
- Проверка на юридическую чистоту;
- Оценка;
- Страхование;
- Подписание кредитного договора, договора об ипотеке и договора купли-продажи;
- Сдача документов на регистрацию;
- Получаем ЕГРН на имя покупателя;
- Прием недвижимости по акту;
- Въезд в собственную квартиру или дом;
- Подписание акта об оказанных услугах с нашей компанией.

Список обязательных требований и рекомендаций после подписания договора

- Нельзя брать новые кредиты;
- Исправно платить по действующим кредитам;
- Отсутствие долгов по базе ФССП;
- Соблюдение баланса между суммой ипотеки и стоимостью покупаемой недвижимости;
- Нельзя менять вид одобренного объекта залога;
- Иметь запас финансовых средств на первоначальный взнос при наличии отклонений в оценочной стоимости недвижимости;
- Расходы по сделке напрямую зависят от выбранного объекта:
 - Стоимости по ДКП;
 - Количества собственников;
 - Категории правообладателей: пенсионеры, инвалиды, дети;
 - Налога с продажи;
 - Обременения объекта;
 - Иных условий.

Рекомендации к дому и земельному участку

- Зарегистрированные приусадебные постройки (баня, гараж и т. п.);
- Земля в собственности;
- Земля ИЖС;
- Наличие электричества;
- Вода (скважина или центральное отопление);
- Дом в населенном пункте (минимум 30 домов);
- Дома подальше от электростанций и промышленных зон, т. к. земля может "задеть" их;
- Площадь дома и земли соответствует документам;
- До 50 км от офиса банка;
- Каменный, железобетонный, кирпичный фундамент и перекрытия;
- Не старше 19 лет;
- Иные требования банка.

Генеральный директор



Рекомендации при подписании соглашения о покупке-продаже (договора аванса, задатка)

- Срок соглашения от 14 календарных дней до 2 месяцев, при ипотеке минимум месяц, при покупке дома минимум 2 мес.;
- Срок предоставления заказных документов согласовывается индивидуально, не более 2 недель, первичные документы предоставляются в день подписания;
- Прописать и проговорить устно условия возврата обеспечительного платежа (аванса, задатка);
- Определить условия оплаты расходов по сделке;
- В соглашении прописать срок физического освобождения недвижимости;
- Прописать список мебели, техники и других вещей, передающих вместе с недвижимостью.

Глоссарий

- СНИЛС – страховой номер индивидуального лицевого счета;
- ИНН – индивидуальный номер налогоплательщика;
- СТС – свидетельство транспортного средства;
- ПТС – паспорт транспортного средства;
- ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости;
- МФЦ – многофункциональный центр;
- ПНД – психоневрологический диспансер;
- НД – наркологический диспансер;
- БТИ – бюро технической инвентаризации;
- ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство.

Генеральный директор

