

После завершения строительства дома, в котором с использованием ипотечного кредита приобретена квартира, рекомендуется соблюдать следующий порядок действий.

- 1. Застройщик и заемщик подписывают акт приема-передачи квартиры.**
- 2. В банк предоставляются копии документов для заказа отчета об оценке квартиры в построенном доме.**

Если в кредитном договоре в перечне документов, необходимых для изменения процентной ставки, указан отчет об оценке, он заказывается и оплачивается заемщиком самостоятельно (у оценщика из перечня, рекомендованного банком) и для составления закладной предоставляется в банк вместе с указанными ниже документами:

- акт приема-передачи квартиры
- кадастровый паспорт или технический паспорт на квартиру

Вместо кадастрового/технического паспорта допускается предоставление копии поэтажного плана по результатам обмеров органом технической инвентаризации. План квартиры, приложенный к договору при покупке квартиры, для составления отчета НЕ принимается.

- договор долевого участия (если квартира приобреталась по схеме с его заключением) со всеми дополнительными соглашениями – в случае их заключения

Копия страниц со штампами о государственной регистрации договора обязательна.

- свидетельство о государственной регистрации права собственности застройщика на квартиру (если она приобреталась по схеме с заключением предварительного договора купли-продажи)
- кредитный договор со всеми дополнительными соглашениями к нему – в случае их заключения
- паспорт заемщика (копии страниц с фотографией и адресом регистрации)

А также паспорта иных собственников квартиры – при их наличии.

- квитанция об оплате ежегодного взноса по договору страхования **жизни**

В случае если заемщик не выполняет свои обязанности по кредитному договору в части ежегодной оплаты страховой премии, банк НЕ оказывает ему услуг по заказу отчета об оценке квартиры, составлению закладной и снятию обременения с земельного участка. Указанные услуги не являются обязанностью банка по условиям кредитного договора или действующего законодательства РФ, в связи с чем банк оставляет за собой право не предоставлять их заемщикам, нарушающим условия кредитного договора в части страхования.

Предоставление дольщиком указанных документов возможно как в простых ксерокопиях, так и в оригиналах (документы будут возвращены после составления закладной), а также по электронной почте (в отсканированном виде).

Объем файлов не должен превышать 20 МБ в одном письме (документы большого объема можно отправлять несколькими письмами). Необходимо присылать именно файлы, а не ссылки на скачивание (доступ к файлообменным ресурсам в банке закрыт).

При передаче/отправке документов для заказа отчета об оценке необходимо указывать телефон контактного лица для связи оценщика с целью просмотра и фотографирования квартиры, а также адрес фактического проживания заемщика.

В закладной кроме адреса регистрации заемщика указывается также адрес его фактического проживания.

Средний срок подготовки отчета – 5 рабочих дней.

Наличие актуального отчета об оценке квартиры – обязательное требование действующего законодательства РФ при составлении закладной (подпункт 9 п. 1 ст. 14 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

3. Составление закладной.

Закладная составляется в течение 3 рабочих дней с даты получения отчета об оценке от оценщика при наличии всех вышеуказанных документов и подписывается лично заемщиком (и иными собственниками приобретаемой квартиры – при их наличии) в банке.

4. Формируется пакет документов для государственной регистрации права собственности на квартиру.

В пакет документов в стандартном порядке должны входить:

- кредитный договор со всеми дополнительными соглашениями к нему – в случае их заключения (один оригинал – экземпляр заемщика – и ксерокопия)

Оригинал кредитного договора возвращается Росреестром после регистрации. Нотариальное заверение копии кредитного договора НЕ обязательно. **Второй экземпляр (оригинал) кредитного договора банк НЕ предоставляет, ксерокопия кредитного договора НЕ должна быть заверена банком** (требования заверить ее со стороны любых лиц, сдающих/принимающих документы, неправомерны).

- закладная (один оригинал и ксерокопия)

Оригинал закладной составляется в единственном экземпляре (п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Второй экземпляр (оригинал) закладной банк НЕ предоставляет (требования предоставить его со стороны любых лиц, сдающих/принимающих документы, неправомерны, при сдаче двух оригиналов закладной в регистрации будет впоследствии отказано). Нотариальное заверение копии закладной в простой письменной форме невозможно, ксерокопия закладной НЕ должна быть заверена банком (требования заверить ее со стороны любых лиц, сдающих/принимающих документы, неправомерны).

В соответствии с п. 5 ст. 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и п. 51 «Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утверждены приказом Минюста РФ от 24.12.2001 № 343) ксерокопия документа (при предъявлении оригинала) заверяется при сдаче документов на регистрацию тем лицом, которое их сдает, и принимающим сотрудником Росреестра.

- отчет об оценке
- документ об оплате государственной пошлины (оригинал и ксерокопия)
- кадастровый паспорт на квартиру (оригинал и копия)
- документ, удостоверяющий личность (ксерокопии страниц с фотографией, адресом регистрации и данными предыдущего паспорта, при запросе Росреестра).
- оригинал договора долевого участия со всеми дополнительными соглашениями к нему – в случае их заключения (если квартира приобреталась по договору долевого участия)
- два оригинала основного договора купли-продажи квартиры (если квартира приобреталась по предварительному договору купли-продажи)
- два оригинала инвестиционного договора со всеми дополнительными соглашениями к нему в двух экземплярах – в случае их заключения (если квартира приобреталась по инвестиционному договору)
- два оригинала справки жилищно-строительного кооператива (если квартира приобреталась по договору паевого взноса / участия в ЖСК)
- два оригинала акта приема-передачи квартиры (если квартира приобреталась по договору долевого участия или инвестиционному договору)
- оригинал и копия документа об оплате стоимости квартиры (если квартира приобреталась по инвестиционному договору)
- нотариально удостоверенное согласие супруга заемщика на приобретение и ипотеку квартиры (не требуется при наличии брачного договора).

Требуется всегда при приобретении квартиры по договору купли-продажи, в остальных случаях рекомендуется проконсультироваться с застройщиком или Росреестром.

Застройщик может дополнить перечень документов в зависимости от требований Росреестра.

5. Документы подаются на государственную регистрацию.

В связи с тем, что государственная регистрация ипотеки осуществляется в силу закона, присутствие представителя банка при подаче документов на государственную регистрацию НЕ требуется (п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Банк оказывает услуги по подаче/получению документов в Росреестре на платной основе (от заемщика и иных собственников квартиры (при их наличии) требуется выдача соответствующей нотариально удостоверенной доверенности на сотрудников банка).

Тарифы по проведению указанных ниже услуг размещены в сборнике тарифов банка, с которым можно ознакомиться на сайте www.vtb24.ru.

Наименование услуги	Условия применения
Представление в Росреестре интересов заемщика по регистрации прав собственности на предмет ипотеки по факту окончания строительства	Срок регистрации зависит от работы Росреестра и в среднем составляет 3 месяца. Госпошлина за регистрацию и нотариальное удостоверение доверенности оплачивается отдельно
Заверенные банком копии (дубликаты) заключенных с банком договоров и приложений к ним	За 1 лист
Прием заявления / пакета документов по объекту без копий необходимых документов	Применяется при непосредственном обращении клиента в банк за услугой по ксерокопированию

Заемщик также может заниматься регистрацией самостоятельно или обратиться за соответствующими услугами к застройщику или в иные коммерческие службы.

Важно! В случае приобретения квартиры по договору долевого участия, если на нем стоит отметка Росреестра о регистрации залога (ипотеки) прав требования, или если ранее регистрировался договор залога прав требований, необходимо одновременно с подачей документов на регистрацию права собственности на квартиру совместно с сотрудником банка подать в Росреестр заявление на прекращение указанного залога.

Точный порядок действий по снятию обременения залогом прав необходимо обсудить с сотрудником банка при подписании закладной, т.к. он зависит от района города / области, где приобретается квартира, а также от конкретного застройщика (если на него от имени банка выдана соответствующая доверенность).

Важно! После подачи документов на государственную регистрацию Росреестр выдает расписку в их получении, копию которой необходимо снять и сохранить. Копия расписки регистрирующего органа, подтверждающей подачу закладной на государственную регистрацию, является обязательным документом для понижения процентной ставки по кредиту (если оно предусмотрено условиями кредитного договора). По копии расписки банк получает закладную на квартиру. При выдаче документов, подтверждающих регистрацию права собственности заемщика на квартиру. Без копии получение закладной станет затруднительным, соответственно, увеличится срок, в течение которого произойдет изменение процентной ставки по кредиту.

6. После получения документов с государственной регистрации необходимо застраховать квартиру

в страховой компании, рекомендованной Банком. Ежегодная оплата страховых взносов по договору страхования по рискам страхования жизни и утраты трудоспособности заемщиком также должна быть произведена.

При получении документов с регистрации закладная заемщику не выдается, представитель банка самостоятельно получает ее в Росреестре по копии расписки. Если закладная ошибочно была выдана на руки заемщику, необходимо передать ее в банк.

7. Для изменения процентной ставки по кредиту (если оно предусмотрено условиями кредитного договора после оформления права собственности и ипотеки квартиры) заемщик передает в банк следующие документы:

- ксерокопию договора долевого участия / договора купли-продажи квартиры со штампом регистрирующего органа о государственной регистрации права собственности и ипотеки
- копию (нотариально заверенную – в случае наличия такого требования в кредитном договоре – или ксерокопию) свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру
- ксерокопию кредитного договора
- копию расписки Росреестра, подтверждающей подачу закладной на государственную регистрацию
- выписку из ЕГРП, подтверждающую регистрацию права собственности и ипотеки на квартиру (в случае наличия такого условия в кредитном договоре, а также в случае отсутствия на договоре штампа Росреестра о регистрации ипотеки)
- оригинал дополнительного соглашения к договору комплексного ипотечного страхования или договора страхования в части страхования **квартиры** от рисков утраты и повреждения, а также от риска утраты права собственности (при наличии такого требования в кредитном договоре) и копии квитанций об оплате страховой премии

Ежегодная оплата страховых взносов по договору страхования по рискам страхования жизни и утраты трудоспособности заемщиком также должна быть произведена.

Понижение банком процентной ставки по кредиту осуществляется с первого дня процентного периода, следующего за датой получения банком вышеуказанных документов (т.е. в соответствии с условиями кредитного договора – с ближайшего 3-го, 11-го или 21-го числа).

Новый график можно получить после даты изменения процентной ставки в любом офисе банка.

Все операции и действия в банке осуществляются при предъявлении паспорта.

Взаимодействие с заемщиками по вопросам составления закладных и изменения процентной ставки осуществляется региональным отделом клиентского сопровождения ипотечных кредитов.

Дополнительную информацию вы можете получить:

по телефону горячей линии +7 (800) 100–24–24

по электронной почте ipoteka-support@vtb24.ru

на официальном сайте банка www.vtb24.ru