

Вопросы-ответы (FAQ). FAQ по ипотеке для RCS

Контактный центр - RCS - Кредиты - Ипотека - [FAQ по ипотеке](#)

Краткое описание: В документе отражены основные понятия по ипотечному кредиту

Программы кредитования

На данный момент в банке существует несколько программ ипотечного кредитования:

- Программа кредитования на покупку недвижимости на вторичном рынке жилья, в том числе жилого дома с прилегающим земельным участком, для наемных работников, получающих зарплату на счета РБ, допустимо приобретение жилого дома с прилегающим земельным участком во вне аккредитованных Банком коттеджных поселков;
- Программа кредитования на покупку жилой недвижимости под залог иной квартиры в собственности;
- Программа кредитования на любые цели под залог квартиры в собственности (только работников по найму);
- Программа кредитования на покупку недвижимости на первичном рынке жилья;
- Программа рефинансирования задолженности по ипотечному кредиту иного банка.

Консультации по ипотеке

- В Москве, Санкт-Петербурге и других регионах клиент может подать документы и получить консультацию в любом отделении Банка в часы работы отделения.
- Также заявку можно подать через любое агентство недвижимости, с которым сотрудничает Банк, и оставив online заявку на сайте банка.

В связи с поправками ФЗ «Об ипотеке» которые ограничивают банк в начислении штрафов за просроченную задолженность: Новые КД будут заключаться с новыми ставками по неустойке. Если это клиент уже существующий, то изменений в уже заключенные КД вноситься не будут. Будет снижен размер неустойки с 0,1% до 0,06% по кредитным договорам, заключаемым с 24.07.2016

Требования к заёмщику

Заёмщиком и созаёмщиком могут быть граждане любого государства.

- Место работы: Для получения ипотечного кредита наличие постоянного места работы обязательно. Заемщиком может быть: работающий по найму, Нотариусом или Адвокатом, Владелец/совладельцем бизнеса. Владельцы/совладельцы крупного/среднего/малого бизнеса, ИП – за исключением программы «На любые цели».

05.11.2020

Если клиент владеет менее, чем 20% доли бизнеса, то он будет рассмотрен, как работающий по найму.

Клиенты, получающие зарплату через Райффайзенбанка, при подаче документов на получение ипотечного кредита могут не предоставлять копию ТК, заверенную работодателем, если доход, получаемый на счет в РБ достаточен для получения ипотечного кредита. Копия ТК предоставляется в том случае, если предоставляется доход по совместительству.

Чтобы ИП/собственник бизнеса мог подать заявку, необходимо выполнение следующих условий:

1. Срок существования бизнеса не менее 3х лет!
2. Система налогообложения не ЕНВД и не Патент.

ВАЖНО!!! Кредитование для категории клиентов - владельцы / совладельцы малого бизнеса / индивидуальные предприниматели со следующими основными условиями:

- Первоначальный взнос от 15% при покупке квартиры (дом с земельным участком для собственников бизнеса не кредитуются) - Срок кредитования: от 1 года до 15 лет;
- Кредитование применимо для всех программ, кроме программы кредитования на любые цели. ПРОГРАММА «Кредит на любые цели» распространяется только на наемных работников и не распространяется на собственников бизнеса/индивидуальных предпринимателей!!!

Стаж: Требование к стажу работы.

Минимальный стаж на последнем месте работы должен составлять:

- не менее 6 мес. при общем трудовом стаже не менее 1 года,

или

- не менее 3 месяцев при общем трудовом стаже не менее 2 лет.
- если это первое место работы, то стаж работы должен быть не менее 1 года.
- для Payroll/I-Payroll: не менее 3 месяцев при общем трудовом стаже не менее 1 года

При переводе клиента внутри одной компании через увольнение, например, при переводе на другую должность, трудовой стаж будет считаться не прерванным, если клиент увольняется и не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней (не включая день увольнения и день приема на работу) трудоустраивается в ту же организацию с соответствующей записью в трудовой книжке.

Возраст: Минимальный возраст заемщика по ипотечному кредиту 21 год. Максимальный возраст заемщика 60/65 лет (без заключения комбинированного договора страхования/с

05.11.2020

заключением комбинированного договора страхования) на момент окончания действия кредитного договора.

Возраст нефинансового созаемщика: от 18 лет на момент подачи документов на кредит и до 70 лет на момент окончания действия кредитного договора.

Доход: Доходу заемщика/финансового созаемщика (20 000 рублей (для Москвы/МО, Санкт – Петербурга/ЛО, Екатеринбурга, Сургута, Тюмени); не менее 15 000 рублей для остальных кредитующих подразделений Банка.

Доход от аренды: Если у потенциального заемщика маленький официальный доход, но есть дополнительный доход от сдачи квартиры в аренду, то мы рассмотрим такой доход, если:

- а) оформлен договор аренды квартиры;
- б) такой договор оформлен не менее, чем на год;
- в) этот доход должен быть учтен в налоговой декларации (т.е. обязательно официальный).

Регистрация:

Фактическое место жительства на территории Российской Федерации

Фактическое место работы должно находиться на территории РФ.

Для граждан иных государств перечень документов необходимо уточнять в базе RCI в разделе «Базовые условия» или «Программы кредитования».

-Кредитная история:

Заемщик/созаемщик не должны иметь: более 2 ипотечных кредитов АО «Райффайзенбанк» и/или других банков (с учетом вновь одобряемого)

Более подробная информация указана в базовых условиях <http://info.raiffeisen.ru/#!/page/retailMLGeneralTerms>

Требование к подтверждению дохода

С 05.04.2010 г. Банк, в качестве подтверждения дохода помимо 2 НДФЛ, снова стал

рассматривать Справку по форме Банка заверенную печатью работодателя. При этом, кредитование на основании данной справки по программе "Любые цели» невозможно!

Также, в качестве официального подтверждения дохода для иностранных граждан необходимо предоставлять ТОЛЬКО справку 2-НДФЛ.

С 18.02.2015 Банк, в качестве подтверждения дохода помимо 2 НДФЛ и Справки по форме Банка стал рассматривать:

05.11.2020

- справку о доходе в свободной форме из международных организаций (например, Всемирный Банк, Международный Банк Реконструкции и Развития, Международный валютный фонд, ООН, Европейский Банк Реконструкции и Развития), посольств и консульств иностранных государств.

Возможность подтверждения дополнительного дохода пенсионными выплатами:

В случае учета в качестве дополнительного дохода пенсионных выплат за выслугу лет, предоставляются следующие документы:

- справка, подтверждающая назначение пенсии или пенсионное удостоверение;
- справка о размере пенсии (из Пенсионного фонда РФ/ пенсионного органа силовых ведомств РФ/ МФЦ) или выписка по счету в Банке/ стороннем банке с информацией о зачислении пенсии.

Доход в виде пенсионных выплат не должен быть единственным доходом для Заемщика / Созаемщика (при наличии).

Требование к объекту залога

Актуальную информацию можно посмотреть в БУ по программе кредитования <http://info.raiffeisen.ru/#!/page/retailMLGeneralTerms>

-Возможность кредитования «гостинки» или «малосемейки»:

Банк не кредитует такого рода недвижимость, так как по техническому паспорту это только 1 комната без кухни и выделенного санузла.

Возможность кредитования на покупку части квартиры:

Банк может оформить кредит на комнату или долю в квартире, используется программа кредитования «Приобретение недвижимости под залог Квартиры в собственности», условия отражены в Приложении №1 к БУ по этой программе.

1. Когда квартира в итоге после сделки перейдет в собственность клиента и ближайших родственников (она же останется и в залоге у Банка). При этом собственником такого имущества могут быть:

заемщик/созаемщик, а также родственники заемщика/созаемщика (совершеннолетние дети, родители, а также братья или сестры (полнородные, неполнородные).

Если у клиента в собственности находится 1/2 или 1/3 квартиры и он хочет взять кредит в банке на оставшуюся часть, то первоначальный взнос ему в таком случае не требуется вносить (если конечно, та часть, которая у него находится в собственности равна или больше 15% первоначального взноса от общей стоимости залога).

2. Когда клиент оставляет в залог Банку иную недвижимость, которая проходит по требованиям Банка, тогда все условия соблюдаются, согласно стандартным БУ по программе

05.11.2020

«Кредитования на покупку жилой недвижимости под залог иной жилой недвижимости в собственности».

приобретаемый объект /объект кредитования	закладываемый объект	собственниками приобретаемого объекта могут быть	собственниками закладываемого объекта могут быть	тарифы	результат сделки
доля в квартире А	квартира А	заемщик/ созаемщик	заемщик/созаемщик, родители заемщика / созаемщика, а также их совершеннолетние дети, братья или сестры	программы кредитования на покупку жилой недвижимости под залог иной жилой недвижимости в собственности	вся квартира А перешла в собственность заемщика/созаемщика/залогодателя. она же выступает предметом залога
доля в квартире А/ полностью вся квартира А	квартира Б	Заемщик, созаемщик, а также их дети, родители, братья, сестры	заемщик/созаемщик, родители заемщика / созаемщика, а также их совершеннолетние дети, братья или сестры		доля в квартире или вся квартира перешла в собственность заемщика/созаемщика, родителей заемщика / созаемщика, а также совершеннолетних детей, братьев и сестер. В залог заемщик отдает квартиру Б

Получение кредита в регионе, отличном от места проживания

В Райффайзенбанке выработана единая схема передачи документов клиента в случае, если он работает в одном городе, где представлено отделение банка, а недвижимость хочет приобрести в другом городе, где представлено отделение банка.

В связи с этим принято решение, согласно которому: к Заемщику предъявляются требования того региона, где Заемщик планирует приобрести или заложить недвижимость. К объекту предъявляются требования того региона, где Заемщик планирует приобрести или заложить недвижимость.

Пример: Клиент из Новосибирска желает приобрести квартиру в Москве. Он подает документы на рассмотрение в Новосибирске/Москве и в случае одобрения, сотрудники кредитного отдела передают заявку московским коллегам. Для проведения самой сделки клиенту надо будет ехать в Москву.

Покупка квартиры/коттеджа, доли квартиры/коттеджа у родственников

Мы не можем выдать кредит на покупку квартиры/коттеджа/доли квартиры/коттеджа у супруга/супруги, родителей и детей, так как данные сделки признают недействительными. Сделки по покупке доли или целой квартиры, когда в сделке участвуют родители -дети невозможны даже по альтернативе. Возможен также выкуп доли или покупка

/_vti_bin/rbkb/CommonService.svc/rdtp/kb/4373

05.11.2020

квартиры/коттеджа у бывшей супруги/супруга, сестер/братьев или других родственников. Такие случаи рассматриваются индивидуально. В любом случае, Банк всегда может отказать в кредитовании того или иного объекта после рассмотрения документов на объект.

Альтернативная сделка

В случае если приобретаемая квартира (вторичный рынок) является юридически или физически несвободной, т.е. в цепочку расселения вовлечены другие квартиры (альтернативная сделка), то на эти квартиры должны быть предоставлены следующие документы:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на каждую из квартир в сделке;
2. Копии паспортов продавцов квартир;
3. Стандартные выписки из домовой книги (Не архивные!);
4. Разрешение органов опеки (в случае, если собственником квартиры является несовершеннолетний;
5. Передаточный акт или иной документ о передаче недвижимости (если применимо).

Банк может также запросить дополнительные документы, если потребуется, но, как правило, вышеуказанного списка достаточно. Цепочка расселения в альтернативной сделке может состоять не более чем из 4-х квартир).

Подача документов

Для всех клиентов допустимо предоставление документов в скан. копиях. **3-е лицо НЕ может подать документы за Клиента.** Единственное, что допускается так это передача 3-ими лицами документов по объекту залога или получение им в случае отказа документов (при наличии согласия клиента).

Продление положительного решения по кредитной заявке

Если срок действия сертификата истек - необходимо подать новую заявку с новым пакетом документов.

Если срок действия сертификата истекает, но не истек, то для его продления необходимо предоставить заявление на продление, а также обновить копию трудовой книжки и справку о доходах.

Отрицательное решение по ипотечному кредиту действует в течение 4 месяцев с даты последнего отказа по Заявке.

Созаемщики

Созаемщиком может быть гражданин любого государства.

с 17.08.2016 г. запущена возможность привлечения в качестве финансовых созаемщиков близких родственников (только для программ на первичном и вторичном рынках, а также рефинансирование (кроме любых целей) - родителей, детей, братьев, сестер без наделения их соответствующей долей. При этом, наделение долями созаемщиков - близких родственников невозможно, и требования к созаемщикам - близким родственникам аналогичны действующим требованиям к заемщикам.

Созаемщиками по программам ипотечного кредитования могут выступать официальные либо гражданские супруги только по программе "Покупки недвижимости на вторичном рынке жилья", "Покупки недвижимости на первичном рынке жилья".

По программам «На любые цели» и «На покупку недвижимости под залог иной недвижимости в собственности» созаемщиками могут выступать только официальные супруг/супруга.

Если Заемщик состоит в официальном браке, то супруг/супруга Заемщика обязательно выступает созаемщиком по кредиту, если у супругов не оформлен брачный контракт (ТОЛЬКО!)

Если брачный договор уже заключен на дату подписания заявления-анкеты, то от него требуется брачный контракт и свидетельство о заключении брака.

К брачному договору предъявляются следующие требования:

- закладываемое недвижимое имущество условиями брачного договора должно признаваться собственностью того супруга, в чью собственность оно приобретается;
- обязательство по уплате кредита Банка условиями брачного договора должно признаваться обязательством того супруга, который является собственником закладываемого недвижимого имущества.
- В брачном договоре должна содержаться информация о приобретении в ЛИЧНУЮ собственность одного из супругов квартиры, покупаемой за счет кредитных средств (кредит предоставляется тому из супругов, на чье имя оформляется квартира). Оговаривается, что в случае развода квартира остается в личной собственности того из супругов, на чье имя оформлена квартира. Также обязательно оговаривается, что обязательства по кредиту являются ЛИЧНЫМИ обязательствами того из супругов, в чью собственность оформлена квартира. Второй супруг не несет никаких обязательств и ответственности, связанных с владением квартирой.

Если Заемщик состоит в гражданском браке, то Супруг/супруга Заемщика может выступать только финансовым Созаемщиком по кредиту, но это происходит по собственному желанию. В качестве нефинансового созаемщика гражданских супругов не рассматривают. Официальные супруг/супруга Заемщика может выступать финансовым, либо нефинансовым созаемщиком.

05.11.2020

Финансовый Созаемщик – созаемщик, доход которого учитывается при рассмотрении заявки на кредит. При подаче документов в таком случае требуется предоставление документов на обоих супругов согласно списку, кроме общих документов (например: копия свидетельства о браке).

Нефинансовый Созаемщик – созаемщик, доход которого не учитывается. При подаче документов в таком случае требуется предоставление документов на обоих супругов согласно списку, кроме общих документов (например: копия свидетельства о браке) и документов, подтверждающих доход и наличие места работы.

ВАЖНО: Банк вправе списать сумму ежемесячного платежа, со счета любого созаемщика (финансовый\нефинансовый), в случае недостаточности денежных средств на счете основного, на основании условий, прописанных в кредитном договоре.

И Заемщик, и Созаемщик обязательно должны присутствовать на подписании кредитно-обеспечительной документации. Подписание договора по доверенности ни одной из сторон не возможно! Заемщик и созаемщик несут солидарную ответственность по кредитным обязательствам. Основным заёмщиком будет выступать тот, чей доход больший среди тех, на кого будет оформляться право собственности на недвижимость.

В случае, если клиенты хотят изменить состав заемщиков по ипотеке

А) Всем участникам кредитного договора необходимо подписать заявление по типовой форме – «Изменение состава заёмщиков/режима собственности» в любом отделении Банка.

Б) Приложить копии документа, подтверждающего необходимость осуществления указанных действий (при наличии, например: Свидетельство о расторжении брака).

В) Предоставить проект договора перехода прав собственности (о разделе имущества, купли – продажи, дарения...)

Если клиенты совместно участвовали доходами при рассмотрении заявления на ипотечный кредит, для вывода финансового созаемщика необходимо предоставить:

- Справка 2-НДФЛ за последние 6 месяцев;

-Трудовая книжка;

- Заполнить заявление-анкету на ипотечный кредит, указать в начале анкеты -Вывод созаемщика.

Проект брачного договора – нотариально НЕ заверенный текст, который будет включен в брачный договор и содержит информацию о том, кто останется собственником жилья и по какому адресу расположен объект недвижимости.

Срок рассмотрения заявления - 10 рабочих дней, также в случае вывода финансового созаемщика, банк вправе запросить дополнительные документы, для проверки платежеспособности оставшегося заемщика. Банк вправе отказать клиенту, либо выйти с встречным предложением о ЧДП части основного долга, для уменьшения финансовой нагрузки.

ВАЖНО: Данная процедура в Банке возможна только при согласовании КАД и оплате комиссии в день подписания дополнительных соглашений к кредитно-обеспечительной документации (на данный момент она составляет 1% от суммы минимум 35500 руб. +

/_vti_bin/rbkb/CommonService.svc/rntp/kb/4373

05.11.2020

расходы на регистрацию доп. соглашения + нотар/юр. сопровождение + новый договор страхования). В случае, если изменение состава участников кредитной ипотечной сделки связано с исполнением Банком судебного решения, комиссия не уплачивается; - В случае, если в кредитном договоре указана программа кредитования с использованием материнского (семейного) капитала и не было поступления денежных средств от ПФР для погашения ипотечного кредита, тогда из состава участников кредитной ипотечной сделки не может выводиться распорядитель средств материнского (семейного) капитала.

Нотариальное сопровождение сделки

Договоры купли-продажи и ипотеки в зависимости от региона могут быть заключены как в простой письменной форме, так и в нотариальной. – может быть так, а может быть нет.

Партнеры Банка оказывают услуги по составлению и регистрации договора купли - продажи, а также по регистрации договора ипотеки. Стоимость услуг необходимо уточнять у партнеров Банка.

Страхование

В Банке существует 2 варианта страхования по каждой ипотечной программе:

От выбора той или иной программы будет зависеть размер годовой процентной ставки.

Рассмотрим каждую из них:

1) Без обязательного заключения комбинированного договора ипотечного страхования. Страховка включает в себя следующие пункты:

– страхование квартиры от риска гибели (уничтожения), утраты, повреждения на срок кредита.

Страхование осуществляется в аккредитованной страховой компании.

Страховая сумма должна быть не менее суммы ссудной задолженности, увеличенной на 10%. Страховая сумма по договору страхования всегда оплачивается в рублях.

2) С обязательным заключением комбинированного договора ипотечного страхования. Страховка включает в себя следующие пункты:

- страхование риска смерти и постоянной утраты трудоспособности заемщика /созаемщиков (супруга(ги) заемщика, гражданского супруга(ги)*) пропорционально доле дохода каждого в общем доходе, учтённом при расчете суммы кредита на срок кредита;

– Страхование квартиры от риска гибели (уничтожения), утраты, повреждения на срок кредита;

– Страхование утраты права собственности при покупке квартиры - на срок 36 месяцев с даты предоставления кредита, но не более срока кредита;

/_vti_bin/rbkb/CommonService.svc/rdtp/kb/4373

05.11.2020

– при покупке таун-хауса, оформленного как квартира с земельным участком:

- на таун-хаус, оформленный как квартира - на срок 36 месяцев с даты предоставления кредита, но не более срока кредита;
- на земельный участок - на весь срок действия кредита. За исключением случая, когда земельный участок принадлежит продавцу на праве долгосрочной аренды (в этом случае страхование титула на землю не требуется);

Тарифы на страхование подлежат уточнению в страховой компании

Страховая премия по договору выплачивается ежегодно.

Заемщик, при передаче Договора (Полиса) страхования Сотруднику Банка, подает в Банк заявление о ежегодном перечислении денежных средств в пользу Страховой компании, выбранной Заемщиком и соответствующей требованиям Банка, что является для Банка документальным основанием для списания денежных средств в оплату Страховой премии со счета Заемщика, указанного в его Заявлении, открытого в Банке в рублях РФ, за первый и последующие периоды страхования. В случае если клиент не пролонгирует договор страхования (не оплатит) то ставка по его кредиту будет увеличена (при условии наличия пункта о повышении ставки в КД). Для понижения % ставки, клиенту необходимо продлить договор, при этом ставка будет снижена следующий день после даты очередного платежа по ипотеке (если данное условие прописано в КД).

Дополнительные расходы заемщика

При подаче документов для рассмотрения кредитной заявки клиента уведомляют о дополнительных расходах:

Комиссия за предоставление кредита: 0 % от суммы кредита.

Оценка квартиры: зависит от региона (подлежит уточнению согласно тарифам оценочной компании).

Нотариальное сопровождение сделки:

нотариальные документы при необходимости (доверенности, заявления, согласия, нотариальные копии): зависит от характера сделки и количества участников, в соответствии с тарифами нотариуса)

комплект нотариальных копий документов от Банка сумма зависит от того, какие документы от Банка необходимы для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Услуги юридической фирмы:

По составлению договора купли-продажи в простой письменной форме: зависит от региона.

05.11.2020

По регистрации права на квартиру в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии зависит от региона. По регистрации права на жилой дом с земельным участком/квартиру с земельным участком в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: зависит от региона.

Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на передаваемый в залог объект недвижимости (размер пошлины определяется согласно Налогового кодекса РФ в зависимости от количества плательщиков и количества передаваемых в залог объектов).

Страхование (жизнь, трудоспособность, имущество, титул): в среднем 0,7 % от суммы кредита, увеличенной на 10 % (подлежит уточнению согласно тарифам страховой компании)

Комиссия за предоставление в аренду сейфовой ячейки на 1 месяц: см. тарифы.

Если сумма кредита (или часть кредита) конвертируется в валюту, отличную от валюты кредита, то в ячейку вместе с суммой кредита дополнительно закладываются собственные средства в размере не менее 5 % от суммы, которая была переведена в валюту отличную от валюты кредита.

Открытие покрытого безотзывного аккредитива

Плавающая ставка

Ранее у клиентов была возможность выбирать между фиксированной процентной ставкой и плавающей. Плавающая процентная ставка подразумевает под собой фиксированный процент, к примеру 2% + ставка LIBOR (если кредит в валюте) или + ставка MosPrime (если кредит в рублях). Эти ставки пересматриваются один раз в 3 месяца или один раз в год, соответственно и зависят от колебаний на Лондонском или Московском рынке межбанковских кредитов.

Со ставкой LIBOR можно ознакомиться на сайте www.raiffeisen.ru, в разделе «Курсы валют», а актуальную ставку MosPrime можно посмотреть на сайте Центробанка: [сайт ЦБ](#) в разделе «Ставки межбанковского кредитного рынка, %»

LIBOR (London Interbank Offered Rate) – процентная ставка на Лондонском рынке межбанковских кредитов (устанавливается для кредитов на 1 год). Публикуется в деловой прессе. Это средневзвешенная процентная ставка, под которую банки - участники лондонского рынка межбанковского кредитования (он считается "ярмаркой" глобальной ликвидности) предлагают друг другу свои ресурсы на срок от 1 до 12 месяцев.

Libor рассчитывается Британской ассоциацией банкиров с 1985 года, фиксинг ставки осуществляется каждый рабочий день в 11:00 по западноевропейскому времени. Для этого обзваниваются 16 банков "первого круга" (Prime banks), которые традиционно оказывают решающее влияние на конъюнктуру кредитных рынков. При этом рассчитываются отдельные ставки Libor по кредитам в долларах, евро, иенах и других валютах.

05.11.2020

MosPrime (Moscow Prime Offered Rate) - процентная ставка на Московском рынке межбанковских кредитов. (трехмесячный Моспрайм фиксируется на 3 месяца с 26.11.2007).

MosPrime Rate – это индикатор доступности денег на российском денежном рынке. Отражает ставку, по которой ведущие банки готовы размещать друг у друга рубли на краткосрочных депозитах (на один день (overnight), одну неделю, две недели, один, два, три и шесть месяцев). MosPrime рассчитывается Национальной валютной ассоциацией на основе данных, поступающих от 10 банков, среди которых Ситибанк, Газпромбанк, Райффайзенбанк, ВТБ, Сбербанк и др.

Курс конвертации кредитных средств составляет ЦБ-0,5%.

Постоянная и временная регистрация в залоговой квартире

1. Заемщик, Созаемщик, Залогодатель, их дети и родители могут иметь как постоянную, так и временную регистрацию в залоговой квартире без дополнительного разрешения

Банка, за исключением программы на «Любые цели», по которой в недвижимом имуществе могут быть зарегистрированы только супруг/супруга и/или их дети без письменного согласия Банка. В случае если созаемщики являются гражданскими супругами, то см. п.2.

2. В квартире при наличии дополнительного разрешения Банка разрешается регистрация по месту пребывания третьих лиц на любой срок.

Внимание!!! Для регистрации остальных родственников в залоговой квартире клиент обращается в отделение банка со своим паспортом и в момент обращения (при отсутствии текущей просроченной задолженности) получает согласие Банка на регистрацию 3х лиц. (по пункту договора 2.6.1.14 уведомить Кредитора в порядке, предусмотренном п.2.10, в 10-ти дневный срок: о регистрации по месту жительства/пребывания в Недвижимом имуществе новых постоянных или временных жильцов, не являющихся Заёмщиком и/или Залогодателем).

ВНИМАНИЕ! По программе кредитования на любые цели в квартире могут быть зарегистрированы только супруга/супруг и их дети.

Секьюритизация ипотеки

По вопросам о секьюритизации ипотечных кредитов можно клиентов переводить клиентов на ККК (контактный КАД).

С 27 ноября по 8 декабря 2017 года была произведена секьюритизация части ипотечных кредитов в пользу АИЖК. В связи с этим по кредитам данных клиентов будет недоступен ряд операций, связанных с внесением изменений в Закладную и документы Кредитного досье. Но при обращении таких клиентов в отделение банка, отказывать им в принятии заявлений не будут, клиентам будет предоставляться скрипт о более длительных сроках исполнения запросов (т. е. эти операции будут обработаны после завершения процесса передачи

/_vti_bin/rbkb/CommonService.svc/rdtp/kb/4373

05.11.2020

закладных в АИЖК).

Клиенты будут уведомлены о проведении секьюритизации по e-mail, также в ICDB поле «Special Info» будет добавлен текст - «Ипотека <номер кредитного договора> от <дата подписания КД> секьюритизирован АИЖК». Все активные операции осуществляемые на стороне ИЦ (ЧДП/ПДП, принятие заявлений о снятии обременения, подготовка справок и т. д) будут осуществляться в стандартном режиме.

Ответы на возможные вопросы клиентов:

- Мне пришло письмо от Банка, написано про секьюритизацию моего кредита, что это значит?

- Секьюритизация – это выпуск ценных бумаг, обеспеченных тем или иным активом (в данном случае портфелем ипотечных кредитов). По условиям сделки Банк передал портфель ипотечных кредитов специально созданному юридическому лицу. При этом АО "Райффайзенбанк" по-прежнему является Вашим обслуживающим банком и принимает платежи по ипотечным кредитам. Условия погашения, которые прописаны в Вашем кредитном договоре, не меняются, Вы продолжаете осуществлять платежи в соответствии с графиком погашения согласно Вашему договору. Т.е. внося средства на Ваш счет в АО "Райффайзенбанк" для целей погашения кредита, обязательства по погашению кредита продолжают исполняться.

- Для чего Банк провел секьюритизацию?

- С помощью секьюритизации Банк рефинансирует свой кредитный портфель, привлекая тем самым дополнительные средства.

- Почему именно мой кредит?

-В пул кредитов, попавших в секьюритизируемый портфель, вошли самые лучшие кредиты из портфеля АО "Райффайзенбанк", это делалось для того, чтобы у ценных бумаг было максимально хорошее обеспечение.

- Что изменится для меня в результате секьюритизации? Имел ли Банк право проводить секьюритизацию без моего согласия?

- Согласно кредитному договору АО "Райффайзенбанк" вправе передать свои права по кредитному договору. Таким образом, Банк заключил законную сделку. Условия погашения кредита не изменились, кредитный договор, подписанный Вами, остается в силе; был изменен только выгодоприобретатель по страховке со следующего года страхования (компания ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»), что также никак не скажется на Вас.

- Может ли компания ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» изменить график платежей, порядок досрочного погашения и т.п.?

- В соответствии с действующим договором любое изменение к договору не вступает в действие, если только оно не подписано обеими сторонами. В данном случае если компания ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» захочет изменить график платежей и предъявит его клиенту, то клиент вправе не подписывать этот график и таким образом сохранить за собой право не менять порядок платежей по кредиту.

05.11.2020

- Почему компания называется ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»?
- *Компания является специализированной коммерческой организацией, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных в соответствии Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».*
- Могу ли я быть спокойным за сохранность информации после проведения секьюритизации?
- *Да, Банк продолжает полностью обслуживать кредит, вести все предусмотренные записи и хранить их в соответствии с требованиями законодательства РФ.*
- Я хочу сделать полное досрочное погашения, потому что перестал доверять Банку.
- *Иван Иванович, на самом деле, никаких причин к срочному погашению кредита нет. Секьюритизация является признанным во всем мире видом рефинансирования. Она никак не повлияет на условия Вашего обслуживания в нашем Банке. Тем не менее если Вы хотите погасить кредит досрочно, это Ваше право, и Вы можете сделать это в любой момент на условиях, прописанных в Вашем кредитном договоре.*

Первый платёж

Если по кредиту платеж состоит только из процентов, то теперь теперь клиенты видят процентные платежи – первые, после выдачи ипотеки, или после ЧДП

Первый платёж необходимо проверить в ERS в графике платежей

Перепланировка в залоговой квартире

Если клиент хочет сделать перепланировку в залоговой квартире – необходимо обратиться в любое отделение Банка с паспортом и получить согласие на перепланировку.

Переоформление залога с одной квартиры на другую

Например, клиент берет кредит на покупку новостройки, не одобренной банком, под залог квартиры, имеющейся в собственности. После оформления права собственности на приобретенную квартиру, можно освободить от залога старую квартиру и заложить новую. Комиссия за смену предмета залога составляет 17 700 российских рублей.

Последовательность действий такая: сначала новая обременяется залогом, только потом освобождается от залога старая.

Частичное досрочное погашение

С 01 ноября 2011 года была отменена комиссия за досрочное погашение по ранее выданным ипотечным кредитам.

/_vti_bin/rbkb/CommonService.svc/rdtp/kb/4373

05.11.2020

По старым ипотечным договорам, после частичного досрочного погашения, по умолчанию, у клиента сокращается размер ежемесячного платежа. Но по новым договорам с 19.04.2016 у клиентов предусмотрена возможность уменьшения срока кредита при сохранении размера ежемесячного платежа. Т.е. возможность сократить срок кредита зависит от того, что прописано в договоре.

С 04 июня 2012 года изменен порядок досрочного погашения по ипотечным кредитам: заявления на досрочное погашение принимаются и обрабатываются вне зависимости от минимальной суммы досрочного погашения, указанной в договоре. Для осуществления досрочного погашения в любом размере (отличного от минимального значения, указанного в договоре) не требуется заключение дополнительного соглашения.

Добровольная реализация заложенного имущества

Если клиент хочет продать квартиру, которая сейчас находится в залоге Банка (в ипотеке) – ему необходимо обратиться в любое отделение Банка и подать заявление на Добровольную реализацию задолженного имущества. Сотрудник ФО принимает заявление, размещает в DMS ICDB и направляет заявление на группу ипотечных центров (МСК и МО; СПб и ЛО) или на конкретного сотрудника (регионы). В течение 3х рабочих дней с клиентом связывается ипотечный менеджер и озвучивает все условия сделки, отвечает на вопросы клиента. За данную процедуру взимается комиссия 1% от суммы остатка основного долга по ипотеке, как минимум 15000 рублей.

Использование материнского капитала

1. Досрочное погашение кредита за счет средств материнского капитала

При обращении Заемщика в Информационный центр с целью заказа справки для ПФР, необходимо создать сервисный запрос в Siebel о необходимости подготовки Справки. Срок изготовления справки 5 рабочих дней. После подготовки Справки сотрудник КАД размещает её в DMS ICDB. Клиент может получить справку в любом отделении Банка.

ВАЖНО! По КД, выданным до июня 2014 года обязательно подписание заявления на подготовку справки для ПФР всеми участниками КД в отделении банка.

2. Использование материнского капитала в качестве первоначального взноса.

В качестве первоначального взноса материнским капиталом можно воспользоваться только по двум программам ипотечного кредитования:

- Покупка недвижимости на вторичном рынке жилья (квартиры/таун-хауса/жилого дома с земельным участком) под залог приобретаемой недвижимости;
- Покупка недвижимости на первичном рынке жилья под залог прав требования.
- Валюта кредита – только рубли.

ВАЖНО! По программе «Госсубсидия» использование средств материнского капитала в качестве первоначального взноса невозможно.

Минимальный первоначальный взнос:

- по программам «Квартира в кредит на вторичном рынке» / «Квартира в кредит в новостройке»:
- Мат. капитал + 0% собственных средств для клиентов с официальным доходом + мат. капитал должен покрывать минимальный первоначальный взнос;
- Мат. капитал + 10% собственных средств для клиентов, подтверждающих доход справкой по форме банка должны покрывать минимальный первоначальный взнос.
- Первоначальный взнос при покупке Коттеджа на вторичном рынке:
- Мат. капитал + 15% собственных средств.

Смена ставки по действующему кредиту

5 ноября 2013 г. была отменена возможность изменения процентной ставки по действующему ипотечному кредиту. Процентная ставка по кредиту остается неизменной в течение всего срока кредита.

Смена валюты кредита

С 17.11.2014 существует отдельная программа рефинансирования действующих ипотечных кредитов Райффайзенбанка (изменение валюты кредита).

Мы подтверждаем клиентам наличие программы по рефинансированию долларовых кредитов и говорим, что с клиентом самостоятельно свяжется специалист для консультации по данному вопросу в течении 1 рабочего дня. Далее пересылаем контакт клиента на RBRU-Mortgage_Center_Moscow_ALL.

Сдача залоговой квартиры в аренду

При наличии согласия Банка Заемщик может сдавать залоговую квартиру в аренду. Для этого ему необходимо обратиться в любое отделение и написать заявление в свободной форме. При этом лицо, которое будет арендовать залоговую квартиру, должно подписать заявление о том, что уведомлено о нахождении квартиры под обременением и обязуется освободить ее в том случае, если Банк того потребует при неисполнении Заемщиком обязательств по погашению кредита.

Сумма, указываемая в договоре купли-продажи недвижимости

Для регистрации его в Главном управлении Федеральной службы государственной регистрации, сумма может быть указана 1 000 000 рублей и более. Нам будет достаточно «Соглашения о цене» или «Авансовый платеж», в котором будет указана реальная стоимость объекта.

Подтверждением целевого использования кредита

Вероятнее всего

Основной Заемщик обязан предоставить в Банк документы, подтверждающие использование кредита в соответствии с целью кредита в течение 6 (Шести) календарных месяцев, с даты предоставления кредита. Из условий договора должно быть очевидно, что цель договора – покупка недвижимости в собственность физического лица. Договор должен быть действующим на момент фактического предоставления кредита. При этом в договоре должна быть указана цена договора в размере не менее суммы предоставляемого кредита.

Приобретаемая недвижимость может быть оформлена только на членов семьи заемщика/созаемщика (дети, родители, братья, сестры) и должна находиться: на территории Российской Федерации.

Типы договоров, которые могут служить подтверждением целевого использования кредита в случае получения кредита на покупку недвижимости под залог иной недвижимости в собственности:

- предварительный договор купли - продажи (если квартира приобретается на вторичном рынке);
- договора инвестирования;
- договора уступки права требования по договору инвестирования от юр. Лица;
- договора долевого участия;
- договора уступки права требования по договору долевого участия от юр. лица
- предварительный договор (при приобретении квартиры на первичном рынке), если в нем указано, что гарантийный платеж засчитывается в счет оплаты стоимости
- квартиры при оформлении основного договора;
- договор уступки права требования по договору инвестирования от физ. лица при условии, что на нем будет стоять штамп застройщика, что он уведомлен о смене правообладателя.;
- договор уступки права требования по договору долевого участия от физ. лица что на нем будет стоять штамп застройщика, что он уведомлен о смене правообладателя.;
- договор паевого участия в строительстве / договор покупки пая (по схеме ЖСК, которая распространена во многих регионах);
- договор уступки по договору паевого участия в строительстве от физ. Лица;
- договор инвестирования либо предварительный договор купли – продажи земельного участка и договор подряда на строительство коттеджа с указанием полной стоимости коттеджа в случае приобретения коттеджа на первичном рынке.

Продажа имущества, находящегося в залоге у Банка

К нам могут обращаться клиенты с двумя вопросами:

Клиент хочет реализовать свой объект, который в залоге у банка:

- при наличии задолженности пишем запрос на RBRU-RM_WO_mrtg (для Мск и обл.);
/_vti_bin/rbkb/CommonService.svc/rdtp/kb/4373

05.11.2020

- при отсутствии задолженности клиенту необходимо обратиться в отделение банка для написания заявления.

Клиент хочет купить объект, который в залоге у нашего банка (размещен на сайте): делаем запрос в ипотечный центр - RBRU-RM_WO_mrtg. Ипотечный консультант свяжется с клиентом.

Райффайзенбанк оказывает содействие своим заемщикам, имеющих задолженность по ипотечному кредитованию в продаже объектов недвижимости, находящихся в залоге у Банка, с целью оптимизации данного процесса на сайте Райффайзенбанка в разделе "частным лицам" появился раздел "Реализация заложенного имущества" (<http://www.raiffeisen.ru/retail/realization/>).

ВАЖНО! Обратите внимание, что лицо, которое покупает залоговое имущество, не обязательно должно брать кредит в нашем Банке (т.е. Банку не обязательно переводить оставшийся долг на покупателя) - залоговое имущество может быть приобретено за наличные средства покупателя имущества.

Предоставление закладной

Документы для выпуска Закладной:

- Паспорт;
- Отчет об оценке квартиры, подготовленный не ранее 6 месяцев назад в любой выбранной оценочной компании (оригинал);
- Акт приема-передачи квартиры (сдачи в эксплуатацию)
- СНИЛС (если ранее не предоставлялся)

Может отличаться в зависимости от программы и региона. Смотри памятки: <https://www.raiffeisen.ru/retail/mortgageloans/consumer/>.

Клиент может вместе с сопровождающим Заявлением на выпуск Закладной сдать документы в любом отделении Банка.

Москва: клиент получает Закладную на Смоленская-Сенная, 28 с 9:30 до 17 пн-пт.

Неоплаченные доверенности на снятие обременения с имущества, клиенты могут получить только в отделении Смоленская-Сенная, 28 и только в часы работы нотариуса - пн-пт с 10 до 13.

Санкт-Петербург:

1) Закладные для регистрации в Росреестре выдаются только в отделении "Староневское", так, как только в этом отделении они формируются. Помимо этого, клиенту нужно будет получить доверенность на регистрацию закладной, нотариус также находится рядом с

05.11.2020

отделением "Староневское". Соответственно, в отделении "Северная столица" закладную получить нельзя.

2) Закладные выдаются в отделении "Северная столица", только в случае снятия обременения с квартиры или временного изъятия из хранилища. В случае снятия обременения, после получения закладной в отделении "Северная столица", нужно обратиться к нотариусу за получением доверенности. Если закладная не была сформирована до погашения ипотеки, тогда нужно обратиться в отд. "Староневское».

Регионы: отделение, указанное в заявлении.