

Порядок действий Общества, Банка и Заемщика при предоставлении Банком Заемщику кредита на приобретение Помещения в строящихся многоквартирных домах (в том числе, многоквартирных домах со встроенными помещениями), застройщиком которых выступает Общество.

1. Подготовительный этап: обращение Заемщика в Банк или в Общество

При обращении Заемщика в Общество:

Общество:

- проводит переговоры с Заемщиком по вопросу приобретения Помещения в строящихся многоквартирных домах (в том числе, многоквартирных домах с встроенными помещениями), застройщиком которых выступает Общество и аккредитованных Банком (далее по тексту - Помещение);
- информирует Заемщика о возможности приобретения Помещения за счет кредитных средств Банка, об условиях кредитования и порядке взаимодействия Банка, Общества и Заемщика;
- предоставляет возможность предварительного подбора Заемщику варианта Помещения, включенного в Перечень Объектов);
- предоставляет Заемщику список документов, которые необходимо предоставить в Банк для рассмотрения Банком вопроса о кредитовании Заемщика;
- определяет цену Помещения на дату обращения Заемщика, а также примерную сумму, необходимую Заемщику для оплаты части цены Помещения за счет собственных средств;
- рекомендует обратиться непосредственно в Банк для получения дополнительной информации по условиям кредитования и оформления кредитной заявки на получение кредита.

При обращении Заемщика в Банк:

Банк:

- проводит консультирование Заемщика по вопросам кредитования Банком на приобретение Помещения (Помещений);
- предоставляет Заемщику список документов, которые необходимо предоставить в Банк для принятия решения о его кредитовании, и консультирует клиента о порядке их оформления;
- исходя из суммы получаемого Заемщиком дохода (по устной информации, полученной от Заемщика) определяет предварительный максимальный размер кредита, который Заемщик может получить в Банке на приобретение Помещения;
- рекомендует Заемщику обратиться непосредственно в Общество для получения полной информации об Объекте, условиях заключения Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – договор реализации площадей).

2. Принятие Банком решения о возможности кредитования Заемщика

Банк:

- принимает от Заемщика полный пакет документов, необходимых Банку для рассмотрения вопроса о кредитовании Заемщика (рассмотрение заявки Банком производится в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Заемщиком полного пакета документов);
- в случае принятия Банком положительного решения, информирует об этом в письменном виде Заемщика (в том числе по почте, факсом или по электронной почте в отсканированном виде), с указанием параметров кредита (ФИО Заемщика и Созаемщиков, его (их) контактные данные, адрес объекта, максимальная сумма кредита, которую Заемщик может получить в Банке на приобретение Помещения, ФИО лиц, с которыми необходимо заключить договор реализации площадей, величину первого взноса исходя из данных о стоимости Помещения и величины собственных денежных средств Заемщика, срок кредита, ставки по кредиту, иные дополнительные условия).

3. Оформление документов на выдачу кредита.

Общество (после получения из Банка официального извещения о принятии Банком положительного решения о кредитовании Заемщика с указанием параметров кредита):

- оформляет договор реализации площадей и направляет его по электронной почте на согласование в Банк;
- после согласования Банком договора реализации площадей, производит его подписание с Заемщиком;

Банк:

- осуществляет согласование договора реализации площадей (согласование осуществляется по электронной почте в срок не позднее 15.00 часов рабочего дня, следующего за днем получения соответствующего договора на согласование от специалиста Общества);
- направляет Обществу по электронной почте согласованный договор реализации площадей;
- производит подписание с Заемщиком Кредитного договора и иных документов, необходимых для выдачи Заемщику кредита на условиях Кредитного договора, заключенного с Заемщиком.

4. Подача документов на регистрацию в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – Росреестр).

Заемщик (совместно с Обществом, если применимо):

- производит действия по подаче необходимых документов для одновременной государственной регистрации договора реализации площадей и залога (ипотеки) в пользу Банка прав требования Заемщика, вытекающих из договора реализации площадей, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

5. Расчеты по сделке, выдача кредита.

Заемщик:

- не позднее 5 рабочих дней с даты подписания договора реализации площадей открывает в Банке аккредитив. Открытие аккредитива осуществляется за счет Заемщика. Также Заемщик открывает в Банке Залоговый счет;
- перечисляет денежные средства (собственные и кредитные) на аккредитивный счет;

Заемщик или Общество:

- по окончании процедуры государственной регистрации договора реализации площадей в Росреестре, предоставляет в Банк указанный договор с отметкой о государственной регистрации и отметкой о залоге имущественных прав (прав требования) Заемщика в силу закона в пользу Банка для перечисления денежных средств с аккредитивного счета на счет эскроу.

Банк:

- после представления Заемщиком подписанного договора реализации площадей и подписания Кредитного договора осуществляет выдачу кредита и по распоряжению Заемщика перечисляет денежные средства (собственные и кредитные) на аккредитивный счет;
- при предъявлении Заемщиком договора реализации площадей с отметкой о государственной регистрации и отметкой о залоге имущественных прав (прав требования) в силу закона в пользу Банка, осуществляет перечисление денежных средств (собственных и кредитных) с аккредитивного счета на счет эскроу в Уполномоченном банке;
- при условии полного досрочного исполнения Заемщиком обязательств перед Банком по Кредитному договору (до оформления прав собственности Заемщика на Помещение) в срок не позднее 5 рабочих дней с даты полного исполнения Заемщиком обязательств перед Банком письменно уведомляет об этом Общество. Передача оформленных уведомлений может производиться в электронном виде, в отсканированной копии или курьеру Общества.

6. Оформление и государственная регистрация закладной на Помещение.

Общество (после окончания строительства):

- информирует Банк об окончании строительства Объекта.

Заемщик:

- предоставляет в Банк копию, заверенную Обществом, Акта приема-передачи Помещения, подписанного сторонами договора реализации площадей.
- за счет собственных денежных средств осуществляет оценку Помещения, приобретенного за счет кредита Банка, в оценочной компании, соответствующей требованиям Банка, и предоставляет в Банк отчет об оценке.
- совместно с Банком производит действия по оформлению закладной на Помещение, приобретенное Заемщиком за счет кредита Банка.
- производит действия по государственной регистрации прав собственности Заемщика на Помещение, с возникновением в силу закона ипотеки Помещения в пользу Банка, и закладной на Помещение.
- осуществляет предоставление в Банк документов, свидетельствующих о государственной регистрации прав собственности Заемщика на Помещение с ипотекой Помещения в пользу Банка.

Банк:

- Осуществляет получение в Росреестре закладной на Помещение.