

Приложение

к приказу от 01.09. 2021 № 25

# **УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестжилстрой» (далее – ООО «Инвестжилстрой») является Кредитором, включенным по решению АО «ДОМ.РФ» в перечень уполномоченных организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2020 № 291 «Об утверждении Правил формирования перечня уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, и требований, предъявляемых к организациям, включаемым в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов».

Как Кредитор, присоединившийся к Стандарту ипотечного кредитования (далее – Стандарт), ООО «Инвестжилстрой» соблюдает его обязательные положения и следует положениям Стандарта, носящим рекомендательный характер.

ООО «Инвестжилстрой» зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории закрытого административно-территориального образования (далее – ЗАТО) г. Новоуральск.

ООО «Инвестжилстрой» при андеррайдинге и предоставлении ипотечных займов применяет условия, отличающиеся от условий подпункта 4.1. раздела 1 части 2 Стандарта, в сторону более высокого уровня кредитного риска.

Предоставляемый ООО «Инвестжилстрой» ипотечный заем является нестандартным.

ООО «Инвестжилстрой» не предоставляет стандартные ипотечные кредиты (займы).

В связи с более высоким уровнем кредитного риска ООО «Инвестжилстрой» предъявляет повышенные требования к Заемщикам / Поручителям при андеррайдинге и предоставлении ипотечных займов.

## **ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ**

### **ЗАЕМЩИК / СОЛИДАРНЫЙ ЗАЕМЩИК**

Физическое лицо, обратившееся к Займодавцу с намерением получить, получающее или получившее Ипотечный заем в качестве единственного заемщика или одного из солидарных заемщиков. Применяется также в отношении нескольких заемщиков по одному Договору займа.

### **ДОГОВОР ЗАЙМА**

Договор займа, заключенный между Заемщиком и Займодавцем, в соответствии с которым Займодавец обязуется предоставить Заемщику ипотечный заем, а Заемщик обязуется возвратить ипотечный заем и уплатить проценты за пользование займом в порядке и на условиях, установленных таким договором.

### **ЗАЙМОДАВЕЦ**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестжилстрой» (ООО «Инвестжилстрой»), не являющееся кредитной организацией, предоставляющее или предоставившее ипотечный заем, а также лицо, получившее право требования к Заемщику по договору займа в порядке уступки, универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество обладателя такого права.

### **ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ**

Имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования), обеспечивающее исполнение обязательств по договору займа, залог которого возникает в силу закона.

# 1. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ, ПОРУЧИТЕЛЮ, ЗАЛОГОДАТЕЛЮ И ПРЕДМЕТУ ИПОТЕКИ

## 1.1. ЗАЕМЩИК / ПОРУЧИТЕЛЬ

### 1.1.1. Возраст Заемщика

Возраст Заемщика составляет:

- не менее 18 лет;
- не более 65 лет (включительно) на момент полного погашения ипотечного займа.

1.1.2. Гражданство и налоговый статус: Заемщик является гражданином Российской Федерации. Заемщик так же является налоговым резидентом Российской Федерации.

### 1.1.3. Регистрация

Заемщик постоянно проживает (имеет постоянную регистрацию по месту жительства) на территории Новоуральского городского округа или получил разрешение на постоянное проживание на территории Новоуральского городского округа в установленном порядке.

### 1.1.4. Дееспособность

- Заемщик является полностью дееспособным;
- в отношении Заемщика не осуществляется судебных разбирательств о признании Заемщика недееспособным или об ограничении дееспособности Заемщика.

### 1.1.5. Судимость

- у Заемщика отсутствует непогашенная или неснятая судимость;
- в отношении Заемщика не осуществляется уголовное преследование.

### 1.1.6. Военская обязанность

Заемщики мужского пола, не достигшие возраста 27 лет, имеют подтверждение прохождения срочной военной службы по призыву или отсутствия обязанности прохождения ими срочной военной службы по призыву, если такой Заемщик является единственным Заемщиком по ипотечному займу или одним из солидарных Заемщиков, среднемесячный доход которого составляет более 50 % совокупного дохода солидарных Заемщиков по такому ипотечному займу.

## 1.2. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ И ЗАНЯТОСТЬ ЗАЕМЩИКА

### 1.2.1. Отсутствие несостоятельности в течение предшествующих 5 лет:

- Заемщик не был признан банкротом;
- в отношении Заемщика не были введены процедуры несостоятельности (банкротства);
- отсутствуют заявления о признании Заемщика несостоятельным (банкротом) в судебном порядке, поданные Заемщиком или любым иным лицом и не отозванные или не отмененные Заемщиком или таким лицом, за исключением случаев, когда суд отказал в удовлетворении такого заявления.

### 1.2.2. Доход

Заемщик имеет подтвержденный доход, размер которого свидетельствует о кредитоспособности и платежеспособности Заемщика.

### 1.2.3. Постоянство дохода

Среднемесячный доход Заемщика как минимум на 65 % состоит из постоянных источников дохода. Под постоянными понимаются источники дохода с заранее определенными и фиксированными среднемесячными суммами платежей, поступающих с регулярной периодичностью и/или определенными и задокументированными условиями. Непостоянным (переменным) является доход, вероятность получения и размер которого невозможно определить заранее с разумной степенью достоверности.

В качестве постоянного дохода Заемщика рекомендуется учитывать:

- доход Заемщика по трудовому договору с фиксированным размером ежемесячной оплаты труда;
- доход Заемщика по трудовому договору, оплачиваемый по часовой ставке, если средняя величина такого дохода подтверждена за предшествующие 6 месяцев;
- премиальные выплаты и иные выплаты стимулирующего характера, если средняя величина таких выплат подтверждена за предшествующие 6 месяцев;
- доход от участия в юридическом лице или доход, получаемый в качестве индивидуального предпринимателя, если средняя величина такого дохода подтверждена за предшествующий год;
- государственные выплаты регулярного характера, условия которых являются бессрочными или не предполагают снижения и изменения периодичности их выплаты в течение срока ипотечного займа;
- иной доход регулярного характера, если средняя величина такого дохода подтверждена за 1 предшествующий год.

Доход, не соответствующий критериям, указанным в пунктах выше, рекомендуется учитывать в качестве непостоянного (переменного). Так же в качестве дополнительного дохода может быть учтен подтвержденный доход в виде дивидендов.

### 1.2.4. Кредитная история Заемщика

1.2.4.1. Как минимум один из Заемщиков по ипотечному займу имеет положительную кредитную историю, при этом кредитная история Заемщика признается положительной, если не имеет место ни одно из указанных ниже обстоятельств в отношении задолженности заемщика по 1 обязательству, задолженность по которому превышает 10 000 рублей, или 2 и более обязательствам вне зависимости от задолженности:

- обращение взыскания на предмет ипотеки;
- признание задолженности безнадежной;
- списание задолженности (за исключением списаний произведенных в период акций проводимых в ООО «Инвестжилстрой»);
- уступка задолженности коллекторам;
- взыскание задолженности в судебном порядке;
- судебный спор в отношении задолженности по ипотечному кредиту (займу);
- реструктуризация или компромиссное соглашение в отношении задолженности, совершенные в результате наличия проблем с обслуживанием задолженности;
- не имеется ни одного платежа, просроченного более чем на 90 дней, в течение последних 3 лет на сумму более 10 000 рублей;

- не имеется ни одного платежа, просроченного более чем на 30 дней на сумму более 10 000 рублей, остающегося неуплаченным Заемщиком в настоящий момент.

1.2.5.2 Среднемесячный доход Заемщика, имеющего положительную кредитную историю или не имеющего кредитной истории, составляет не менее 50 % совокупного дохода солидарных Заемщиков по ипотечному займу.

К Поручителю предъявляются требования аналогичные требованиям, предъявляемым к Заемщику (п. 1.1 – 1.2.5).

### 1.3. СОСТАВ ЗАЕМЩИКОВ

#### 1.3.1. Число Заемщиков

Рекомендуемое число Заемщиков по одному ипотечному займу — не более 4. Не рекомендуется участие в одном ипотечном займе Заемщиков, не являющихся взаимосвязанными лицами и не имеющих родственной связи.

#### 1.3.2. Вид совместного обязательства нескольких Заемщиков

Все Заемщики по одному ипотечному займу являются солидарными Заемщиками.

#### 1.3.3. Супруги Заемщиков

Если Заемщик состоит в зарегистрированном браке, рекомендуется, чтобы:

- оба супруга выступали солидарными Заемщиками по ипотечному займу;
- предмет ипотеки находился в общей собственности супругов.

#### 1.3.4. Заинтересованность

Рекомендуется, чтобы ни один из Заемщиков не являлся взаимосвязанным с иными (помимо Заемщиков) участниками Ипотечной сделки.

### 1.4. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЛОГОДАТЕЛЯМ

#### 1.4.1. Число Залогодателей

Не ограничено.

#### 1.4.2. Состав Залогодателей

- если третьи лица (не являющиеся Заемщиками) выступают Залогодателями по ипотечному займу, необходимо, чтобы Заемщик по такому ипотечному займу также являлся одним из Залогодателей Предмета ипотеки. При этом также рекомендуется, чтобы такие третьи лица являлись Взаимозависимыми лицами Заемщика или имели с ним родственную связь;
- если Залогодателями являются несовершеннолетние лица, необходимо наличие согласия органа опеки и попечительства на распоряжение Предметом ипотеки (или его частью);
- не рекомендуется участие в качестве Залогодателей в ипотечном займе недееспособных или ограниченно дееспособных лиц (за исключением несовершеннолетних).

### 1.5. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

#### 1.5.1. Общие критерии

Предмет ипотеки соответствует следующим требованиям:

Предметом ипотеки является квартира или индивидуальный жилой дом, при этом Предмет ипотеки соответствует требованиям, установленным законодательством

Российской Федерации к данному виду объектов недвижимого имущества. В случае если правовой статус и характеристики земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, принимаемый в ипотеку, допускают возможность оформления ипотеки, то индивидуальный жилой дом принимается в ипотеку вместе с земельным участком, на котором расположен.

#### 1.5.2. Местонахождение

Предмет ипотеки находится на территории Новоуральского городского округа.

#### 1.5.3. Право на Предмет ипотеки

Предмет ипотеки, являющийся недвижимым имуществом, приобретает полностью в собственность Залогодателя (Залогодателей).

#### 1.5.4. Отсутствие обременений

На момент регистрации ипотеки Предмет ипотеки не обременен какими-либо правами третьих лиц или иными обременениями, включая предшествующую ипотеку, право временного безвозмездного пользования, аренду (наем) или арест, за исключением публичных сервитутов.

#### 1.5.5. Отсутствие обязательств по отчуждению

Не заключены какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на отчуждение Предмета ипотеки третьим лицам.

1.5.6. Предмет ипотеки не является предметом каких-либо имущественных споров, рассматриваемых или приводимых в исполнение в судебном или внесудебном порядке.

1.5.7. Отсутствуют требования в отношении Предмета ипотеки, предъявленные третьими лицами, в том числе иски о наложении ареста или обращении взыскания на Предмет ипотеки.

1.5.8. Отсутствует информация о наличии обстоятельств, на основании которых третьи лица могут в судебном порядке предъявить требование о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, об изъятии (истребовании) или об обременении Предмета ипотеки или иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности на Предмет ипотеки либо обременение Предмета ипотеки правами третьих лиц.

1.5.9. Земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, должен относиться к категории земель населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки индивидуальный жилой дом, должен обеспечивать его владельцу законное право на эксплуатацию индивидуального жилого дома (с правом регистрации по месту жительства).

#### 1.5.10. Оценка Предмета ипотеки

Предмет ипотеки имеет оценку.

Оценка Предмета ипотеки, являющегося объектом недвижимости на вторичном рынке жилья, производится независимым оценщиком в соответствии с требованиями, предъявляемыми в разделе Требования к оценке.

Оценка Предмета ипотеки, являющегося объектом недвижимого имущества, построенного с участием Займодавца, определяется Займодавцем.

#### 1.5.12. Доступ

Предмет ипотеки имеет круглогодичный доступ к дорогам общего пользования через пути с твердым (бетонным, асфальтовым или иным) покрытием.

### 1.5.13. Технические характеристики Предмета ипотеки

Предмет ипотеки и, если применимо, здание, в котором находится Предмет ипотеки, соответствуют следующим техническим характеристикам:

- квартира в многоквартирном жилом доме, являющаяся Предметом ипотеки, не расположена на цокольном, подвальном, чердачном или техническом этаже такого многоквартирного жилого дома;
- предмет ипотеки соответствует требованиям санитарных, пожарных и технических норм, правил, стандартов Российской Федерации, предъявляемым к виду объекта недвижимого имущества;
- фундамент Предмета ипотеки имеет каменную (бутовую, бутобетонную или кирпичную), бетонную, железную или железобетонную основу;
- здание имеет исправное техническое состояние всех конструктивных элементов, систем жизнеобеспечения;

- в многоквартирном доме, в котором расположена являющаяся Предметом ипотеки

квартира, межэтажные перекрытия не состоят полностью из деревянных конструкций, стены многоквартирного дома, в котором расположена являющаяся Предметом ипотеки квартира, не состоят из горючих материалов (например, деревянных конструкций, стеновых сэндвич-панелей);

- на земельном участке, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки индивидуальный жилой дом, отсутствуют капитальные строения, в том числе объекты незавершенного строительства, право собственности Залогодателя, на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (для случаев кредитования на приобретение готового жилого дома);

- размер земельного участка, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки жилой дом, должен быть не менее предельных минимальных размеров площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), установленных требованиями действующего законодательства Российской Федерации и/или нормативными актами региональной власти, и не более 4000 м<sup>2</sup>.

### 1.5.14. Системы жизнеобеспечения

Предмет ипотеки, в том числе здание, в котором находится Предмет ипотеки, имеют подключение к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения, в частности:

- системам отопления (теплоснабжение): электрическим, водяным, паровым или газовым, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь;
- системе электроснабжения;
- системе водоотведения (канализация);
- горячему и холодному водоснабжению, при этом системами жизнеобеспечения не являются: печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, колодцев, выгребные ямы (септики).

### 1.5.15. Состояние здания

Здание, в котором находится выступающая Предметом ипотеки квартира, должно соответствовать следующим требованиям:

- здание и все его части используются исключительно по целевому назначению;
- здание не является заброшенным или ветхим;

- здание не находится в аварийном состоянии;
- здание не включено в список домов, подлежащих сносу, и не включено в перечень объектов на реновацию.

1.5.16. Требования в отношении переустройства и/или перепланировки Предмета ипотеки

Переустройство и/или перепланировка жилого помещения Предмета ипотеки должны быть оформлены установленном порядке.

## **2. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛОВИЯМ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

### **2.1. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

2.1.1. Условия ипотечного займа соответствуют законодательству Российской Федерации.

2.1.2. Отсутствуют противоречия между условиями договора займа и иными документами по Ипотечной сделке.

2.1.3. Все операции с денежными средствами, в том числе подтверждающие целевое использование ипотечного займа, производятся с составлением необходимых платежных документов.

2.1.4. Ипотечный займ является целевым, предоставляется для приобретения или строительства недвижимого имущества (квартиры, индивидуального жилого дома).

2.1.5. Сделки по выдаче ипотечного займа в размере от 5 000 000 рублей подлежат обязательному одобрению в соответствии с Уставом ООО «Инвестжилстрой».

### **2.2. СУММА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

2.2.1. Предельные значения в абсолютном выражении

- ✓ Максимальный размер суммы ипотечного займа составляет не более 10 000 000 рублей.
- ✓ Минимальный размер суммы ипотечного займа составляет не менее 500 000 рублей.

2.2.2. Предельные значения в относительном выражении

Сумма ипотечного займа не должна превышать 80 % от договорной стоимости Предмета ипотеки.

2.2.3. Валюта ипотечного займа

Рубли Российской Федерации.

2.2.4. Соотношение суммы ипотечного займа и стоимости Предмета ипотеки

Значение соотношения суммы ипотечного кредита и стоимости Предмета ипотеки, рассчитываемое в соответствии с требованиями Указания Банка России от 31.08.2018 № 4892-У «О видах активов, характеристиках видов активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и методик применения к указанным видам активов надбавок в целях расчета кредитными организациями нормативов достаточности капитала» (далее — Указание № 4892-У), не должно превышать 80 %.

2.2.5. Сумма ипотечного займа должна предоставляться единовременно.

### 2.3. СРОК ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

Предусмотренный договором займа срок ипотечного займа должен составлять:

- ✓ не менее 36 месяцев; и
- ✓ не более 360 месяцев.

### 2.4. ПРОЦЕНТЫ ПО ИПОТЕЧНОМУ ЗАЙМУ

#### 2.4.1. Процентная ставка

Процентная ставка по ипотечному займу определяется в виде фиксированной величины.

#### 2.4.2. Величина процентной ставки

Величина процентной ставки не должна более чем в 2 раза превышать средневзвешенную процентную ставку по соответствующему виду ипотечного кредитования, публикуемую Центральным банком Российской Федерации.

Величина процентной ставки устанавливается Приказом директора ООО «Инвестжилстрой».

#### 2.4.3. Порядок начисления процентов

Проценты по ипотечному займу начисляются ежедневно.

Проценты по ипотечному займу начисляются не позднее дня, следующего за днем его предоставления.

Проценты по ипотечному займу начисляются, исходя из действительного количества дней в году.

### 2.5. ВОЗВРАТ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

2.5.1. Плановый возврат ипотечного займа, установленный условиями договора займа, осуществляется равными или примерно равными ежемесячными платежами в течение всего срока действия договора займа.

2.5.2. Договор займа должен содержать:

- порядок определения размера и сроки уплаты платежей по ипотечному займу;
- график возврата ипотечного займа с информацией о конкретных датах и размерах каждого платежа.

## 3. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

3.1. Обязательным видом страхового обеспечения ипотечного займа является имущественное страхование Предмета ипотеки.

3.2. Объект страхования — договором или полисом страхования имущества застрахованы конструктивные элементы Предмета ипотеки, включая несущие, ненесущие стены, перегородки, двери, окна.

3.3. Страховой риск — предмет ипотеки застрахован от риска утраты (гибели) или повреждения в результате наступления любого из следующих страховых случаев:

- пожар — непосредственное воздействие огня, высокой температуры, дыма, продуктов горения, повлекшее гибель или повреждение застрахованного имущества, в том числе в результате применения мер пожаротушения, независимо от того, произошло ли возгорание внутри застрахованного имущества либо за его пределами;

- взрыв — стремительно протекающий процесс освобождения большого количества энергии в ограниченном объеме за короткий промежуток времени, сопровождающийся выделением большого количества тепла и образованием газов, повлекший гибель или причинение ущерба застрахованному имуществу, включая взрыв бытового газа и паровых котлов;
- залив — непосредственное воздействие влаги (включая воду и/или иную жидкость) в результате: аварии систем жизнеобеспечения или пожаротушения; правомерных действий по ликвидации пожара; проникновения воды и/или иной жидкости вследствие протечки с крыши или из иных помещений, включая чердачное помещение, не принадлежащих Залогодателю;
- стихийное бедствие — прямое или косвенное воздействие природных явлений, носящих особо опасный характер и не являющихся обычными для местности, в которой находится застрахованное имущество, и повлекших гибель или повреждение застрахованного имущества;
- противоправные действия третьих лиц — запрещенные действующим законодательством действия либо бездействие третьих лиц, повлекшие повреждение или гибель Предмета ипотеки, включая кражу, разбой, хулиганство, вандализм.
- конструктивные дефекты — не связанные с естественным износом, непредвиденные разрушения или физические повреждения конструктивных элементов (фундамента, перекрытий, балок, несущих стен и т. д.) Предмета ипотеки или здания, в котором он расположен, вследствие дефектов внутренних и внешних несущих конструкций, существенных для устойчивости Предмета ипотеки или здания, в котором он находится, и невозможности в связи с этим использования Предмета ипотеки по назначению.

3.4. Первоочередным выгодоприобретателем по договору или полису страхования является Займодавец.

3.5. Страховая сумма по договору страхования Предмета ипотеки составляет не менее размера непогашенной задолженности по договору займа.

## **4. ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНКЕ**

### **4.1. ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНЩИКУ**

4.1.1. Оценщик соответствует всем требованиям действующего Законодательства и федеральных стандартов оценки для осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации, включая требования о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

4.1.2. Оценщик не имеет неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

4.1.3. Оценщик имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости».

4.1.4. Ни один из квалификационных аттестатов оценщика по любому из направлений оценочной деятельности не был аннулирован.

#### 4.1.5. Репутация

В течение 3 лет, предшествующих дате подготовки отчета об оценке, в отношении оценщика, подготовившего отчет об оценке Предмета ипотеки, и/или соответствующей оценочной компании, не было принято:

- решения о наложении ареста на имущество;
- судебных решений, подтверждающих факт ненадлежащего осуществления оценочной деятельности;
- решения о возбуждении уголовного дела, связанного с осуществлением оценочной деятельности;
- решения о наложении саморегулируемой организацией оценщиков дисциплинарных санкций.

#### 4.1.6. Опыт

На дату отчета об оценке Предмета ипотеки оценщик имел не менее 3 лет опыта оценочной деятельности в сфере оценки жилого недвижимого имущества.

### 4.2. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

#### 4.2.1. Форма предоставления отчета

Отчет об оценке составлен в форме документа на бумажном носителе.

#### 4.2.2. Структура и содержание

4.2.2.1. Структура и содержание отчета об оценке соответствуют требованиям применимого законодательства Российской Федерации и федеральных стандартов оценки.

#### 4.2.3. Цена

Рекомендуется указание в отчете об оценке точного значения рыночной стоимости, а не диапазона цен.

#### 4.2.4. Фотографии

Отчет об оценке должен содержать фотографические изображения Предмета ипотеки, позволяющие идентифицировать Предмет ипотеки и содержащие, если применимо:

- общий вид Предмета ипотеки;
- окружение Предмета ипотеки;
- вид из окон;
- комнаты и помещения Предмета ипотеки;
- оконные блоки, дверные блоки, балконы, лоджии, веранды, террасы;
- неоформленной в установленном порядке переустройства и/или перепланировки (при наличии);
- все имеющиеся внутренние и внешние повреждения и дефекты (при наличии).

#### 4.2.5. Информация о Предмете ипотеки

Отчет об оценке должен содержать всю необходимую обычно указываемую в соответствии с применимым законодательством, стандартами оценочной деятельности и общепринятой практикой информацию в отношении Предмета ипотеки, включая:

- ✓ информацию о доме, в котором располагается квартира, являющаяся Предметом ипотеки;
- количество этажей в здании;

- наличие подземных этажей, парковки;
- год постройки дома;
- материал стен, перегородок и перекрытий здания;
- данные о внешнем виде фасада и состоянии подъезда;
- данные о физическом износе дома (в процентах);
- данные о подключении к системам жизнеобеспечения;
- доступ к публичным дорогам и общественному транспорту.
- ✓ информацию о квартире, являющейся Предметом ипотеки:
  - этаж расположения;
  - размер общей и жилой площади;
  - количество жилых комнат;
  - наличие балкона/лоджии/террасы наличие или отсутствие их остекления;
  - высота потолков;
  - информация о виде из окна;
  - состояние квартиры, включая информацию об ее износе (в процентах);
  - информация о наличии переустройства и/или перепланировки, наличие надлежащим образом оформленных документов по переустройству и/или перепланировке, возможности оформления документов по переустройству и/или перепланировке (в случае отсутствия оформленных документов).
  - ✓ информацию об индивидуальном жилом доме, являющемся Предметом ипотеки:
    - этажность дома;
    - наличие мансарды, подвала;
    - год постройки дома;
    - год ввода в эксплуатацию дома;
    - конструкция и материал фундамента;
    - материал стен, перекрытий и кровли;
    - тип отделки фасада и внутренней отделке;
    - данные о физическом износе дома (в процентах);
    - данные о подключении к системам жизнеобеспечения дома;
    - размер общей, жилой и подсобной площади;
    - количество и вид всех помещений дома (включая гараж, навес, сауна и т.д.);
    - наличие балкона, лоджии, террасы, веранды;
    - высота потолков;
    - информация о виде из окна;
    - информация о наличии переустройства и/или перепланировки, наличие надлежащим образом оформленных документов по переустройству и/или перепланировке, возможности оформления документов по переустройству и/или перепланировке (в случае отсутствия оформленных документов).
    - ✓ информацию о земельном участке, являющемся Предметом ипотеки:
      - схема проезда к участку;
      - доступ к публичным дорогам и общественному транспорту;
      - категория земель;
      - вид разрешенного использования земельного участка;
      - общая площадь земельного участка;
      - вид ограждения периметра участка;

- данные о наличии зеленых насаждений на участке;
- количество и вид построек на участке;
- данные о наличии или отсутствии публичного сервитута.

4.2.6 Информация о районе местонахождения — рекомендуется включать в отчет об оценке всю необходимую и обычно указываемую в соответствии с применимым законодательством, стандартами оценочной деятельности и общепринятой практикой информацию в отношении района местонахождения Предмета ипотеки, включая информацию о:

- транспортной и социальной инфраструктуре;
- экологической обстановке;
- примерном соотношении жилой, коммерческой и промышленной застройки в таком районе;
- среднем сроке эксплуатации/сроке службы зданий расположенных в данном районе;
- иных существенных обстоятельствах.

## 5. ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫМ ДОКУМЕНТАМ

5.1. Анкета-заявление на получение ипотечного займа с заполнением всех полей (Заёмщик/ Созаемщик, Поручители);

5.2. Документы, удостоверяющие личность;

5.3. Сведения о занятости:

- копия трудовой книжки, заверенная работодателем, или полные сведения о трудовой деятельности на бумажном носителе, заверенные надлежащим образом, или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью;

-индивидуальный предприниматель: сведения, идентифицирующие индивидуального предпринимателя (например, номер в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей);

5.4. Информация о доходе Заемщика

Формат: сведения о доходе Заемщика должны быть указаны в виде среднемесячной величины дохода Заемщика в рублях, остающегося после уплаты налога на доходы физических лиц;

Документ:

- для физических лиц – справка о доходах и суммах налога физического лица за последние 12 месяцев (форма 2-НДФЛ);

- для индивидуальных предпринимателей, самозанятых – налоговая декларация за последний налоговый период- завершённый календарный год;

-доходы пенсионного характера- справка о размере выплаченной /назначенной за последний месяц пенсии из отделения Пенсионного фонда РФ и/или другого государственного органа, выплачивающего пенсию;

-иные доходы- копия налоговой декларации по доходу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) с оригиналом отметки налогового органа о принятии- за последний налоговый период, справка о доходах и суммах налога физического лица за текущий год- при удержании налога налоговым агентом (форма 2-НДФЛ).

5.5. Справка о зарегистрированных лицах на Предмет ипотеки;

5.6. Информация об объекте недвижимости- выписка из ЕГРН (объект недвижимости на вторичном рынке жилья)

5.7. Сведения об оценке (объект недвижимости на вторичном рынке жилья): оценочная стоимость, информация, идентифицирующая оценщика и отчет об оценке (включая даты проведения оценки).

5.8. Индивидуальный номер налогоплательщика;

5.9. Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования;

5.10. Согласие на обработку персональных данных (Продавец, Заемщик / Созаемщик, Поручитель);

5.11. Иные документы (брачный договор, согласие органов опеки и попечительства, доверенность, согласие супруга/супруги и др.)