

Информация о рисках заемщика при заключении ипотечной сделки на цели приобретения и строительства недвижимости¹

1. При заключении ипотечной сделки может возникать разница между ценой приобретения недвижимого имущества (ценой сделки) и справедливой стоимостью² данного имущества в следующих случаях:

- оплата договора приобретения недвижимого имущества осуществляется с рассрочкой более одного года;
- покупатель получает материальную выгоду от продавца/застройщика/иных лиц (например, возврат денежных средств в виде кэш-бэка);
- для оплаты сделки используются денежные средства целевого характера, полученные заемщиком из бюджета или от работодателя.

Обращаем внимание, что если в указанных случаях заемщик покупает объект недвижимости по цене выше его справедливой стоимости, то возникает риск невозможности его дальнейшего отчуждения по цене приобретения.

2. При получении ипотечного кредита на цели приобретения строящегося объекта недвижимости (либо имущественных прав на строящийся объект) заемщик обязан после завершения строительства зарегистрировать право собственности и ипотеки на объект недвижимости, оформить закладную/внести изменения ранее составленную закладную и застраховать объект недвижимости.

Порядок действий по регистрации права собственности, ипотеки и оформления закладной:

- предоставить АО «Датбанк» (далее – Банк) копию передаточного акта о передаче завершенного строительством недвижимого имущества заемщику;
- произвести оценку введенного в эксплуатацию недвижимого имущества у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Банка (за исключением случая, когда до ввода в эксплуатацию уже была определена рыночная стоимость такого имущества с учетом допущения о завершенности строительства объекта на дату проведения оценки);
- передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, договор участия в долевом строительстве и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности заемщика на недвижимое имущество и ипотеки недвижимого имущества в пользу Банка (предварительно уведомив об этом Банк);
- после государственной регистрации в срок не позднее 5 рабочих дней предъявить Банку выписку из ЕГРН, содержащую информацию об обременении недвижимого имущества ипотекой (при наличии таких документов у заемщика);
- обратиться в Банк для составления закладной/заключения дополнительного соглашения о внесении изменений в ранее составленную закладную и совместно с Банком передать закладную/дополнительное соглашение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Указанные действия заемщик должен выполнить в течение 60 дней с даты подписания передаточного акта с застройщиком.

Порядок действий по страхованию объекта недвижимости:

- заключить договор имущественного страхования предмета ипотеки, который должен соответствовать требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги (размещены на сайте Банка <https://databank.ru/> в разделе «Услуги и сервисы» – «Страхование») – в течение 5 рабочих дней со дня государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество;
- предоставить Банку подлинный экземпляр договора (полиса) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии – в течение 2 рабочих дней со дня заключения договора страхования;
- обеспечивать страхование до окончания срока действия кредитного договора и представлять Банку не позднее 7 рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии по договору страхования.

3. В случае ухудшения финансового положения заемщик вправе обратиться в Банк для рассмотрения возможности урегулирования задолженности по договору ипотечного кредита и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки.

4. В случае неисполнения обязательств по договору ипотечного кредита возникает риск обращения Банком взыскания на предмет ипотеки.

5. Заемщику необходимо оценивать свои финансовые возможности по исполнению обязательств по договору ипотечного кредита.

Заемщик с информацией ознакомлен «___» _____ 20__ г. _____ / _____ /
Подпись *инициалы, фамилия*

¹ Не применяется при получении кредита на приобретение коммерческой недвижимости и на строительство индивидуального жилого дома

² Справедливая стоимость – цена, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 365 календарных дней (Положение Банка России № 590-П)