

Памятка

заемщику при регистрации права собственности
на квартиру, приобретенную на этапе строительства

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 предоставляется в банк вместе с указанными ниже документами для составления закладной.

Если в кредитном договоре отчет об оценке не указан как один из документов, необходимых для изменения процентной ставки, банк заказывает его самостоятельно. Для организации заказа заемщику необходимо предоставить в банк следующие документы:

- акт приема-передачи квартиры;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) либо при наличии иная техническая документация (кадастровый паспорт / технический паспорт на квартиру) **с целью последующей передачи в оценочную компанию для использования при составлении отчета об оценке**. Вместо кадастрового/технического паспорта допускается предоставление копии поэтажного плана по результатам обмеров 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**.

Предоставление заемщиком указанных документов возможно как в ксерокопиях, так и по электронной почте (в отсканированном виде) info@vtb.ru.

К письму можно прикреплять не более 20 Мб (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. **Составляется закладная.**

Закладная составляется банком в среднем в течение 15 рабочих дней (срок может быть увеличен при возрастании количества обращений) с даты получения отчета об оценке от оценщика при наличии всех вышеуказанных документов и подписывается заемщиком (и иными собственниками приобретаемой квартиры при их наличии) лично в банке.

В случае если существует необходимость составить закладную в более короткие сроки, заемщик может обратиться в нотариальную контору либо составить закладную самостоятельно.

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, а также его 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** (такие требования со стороны любых лиц, сдающих/принимających документы, неправомерны).
- закладная (один оригинал и его 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 (такие требования со стороны любых лиц, сдающих/принимających 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 (такие требования со стороны любых лиц, сдающих/принимających 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.
- экспертное заключение оценщика или отчет об оценке;
- документ об оплате государственной пошлины (оригинал и ксерокопия);
В настоящее время — 2000 руб. (рекомендуется дополнительно уточнять в Росреестре или у застройщика).
- кадастровый паспорт на квартиру (оригинал и копия);
- документ, удостоверяющий личность (ксерокопии страниц с фотографией, адресом регистрации и данными предыдущего паспорта);
- 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 она приобреталась по договору долевого участия или инвестиционному договору);
- оригинал и копия, заверенная застройщиком, документа об оплате стоимости квартиры (если она приобреталась по инвестиционному договору);
- нотариально удостоверенное согласие супруга заемщика на приобретение и ипотеку квартиры или нотариально заверенное заявление заемщика о том, что он не состоит в зарегистрированном браке (в случаях, установленных действующим законодательством РФ).
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)»).

В соответствии со сборником тарифов банка

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

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, оригинал расписки остается в Росреестре, и получение закладной станет затруднительным, соответственно, увеличится срок, в течение которого произойдет изменение процентной ставки по кредиту.

При получении документов с регистрации закладная заемщику не выдается, ее в Росреестре представитель банка самостоятельно получает по копии расписки.

Если закладная ошибочно была выдана на руки заемщику, необходимо передать ее в банк.

6. После получения документов с государственной регистрации необходимо застраховать квартиру от рисков утраты и повреждения.

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

Актуальный перечень таких страховых компаний размещен на официальном сайте банка: vtb.ru.

Документы на изменение процентной ставки сдаются в банк только после страхования квартиры!

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:

- копию договора долевого участия / договора купли-продажи квартиры / договора паевого взноса / справки ЖСК со штампом регистрирующего органа о государственной регистрации права собственности и ипотеки;
- копию (нотариально заверенную в случае наличия такого требования в кредитном договоре) свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру;
- копию кредитного договора;
- копию расписки Росреестра, подтверждающей подачу закладной на государственную регистрацию;
- выписку из ЕГРН, 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.

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 числа).

Новый график можно получить после 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.

Электронная почта: info@vtb.ru;

Дополнительную информацию вы можете получить:

по телефону горячей линии: 8 (800) 100–24–24;

по электронной почте: info@vtb.ru;

на официальном сайте банка: vtb.ru.