

**Ипотечный продукт «МОЛОДЫЕ УЧИТЕЛЯ»**
**ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования Мурманской области»**
**Условия продукта:**

<b>Цель кредита (займа)<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>приобретение/строительство<sup>2,4</sup> квартиры в Мурманской области, в г. Санкт-Петербург<sup>4</sup>, Ленинградской области<sup>3,4</sup> (возможно приобретение жилого помещения – комнаты (нескольких комнат) в квартире с обязательством заемщика совершить все необходимые действия для объединения комнат в квартиру).</li> <li>на приобретение дома с земельным участком на вторичном рынке жилья в Мурманской области<sup>4</sup>, в г. Санкт-Петербурге<sup>4</sup>, Ленинградской области<sup>3,4</sup>.</li> <li>погашение задолженности по действующему Ипотечному кредиту/займу, ранее выданному заемщику кредитором/займодавцем предмет залога по которому находится на территории Мурманской области, г. Санкт-Петербург, Ленинградской области<sup>3</sup>.</li> </ul>																
<b>Валюта кредита(займа)</b>	Рубли РФ																
<b>Тип платежей</b>	<p>По Части-1 займа – ежемесячные аннуитетные платежи.</p> <p>По Части-2<sup>5</sup> займа (оформляется при наличии «Материнского капитала» у Молодого учителя и желающего направить «Материнский капитал» (далее –МСК) на погашение ипотечного кредита/займа) – единовременный платеж со сроком уплаты не позднее 180 (ста восемьдесят) дней со дня предоставления займа.</p>																
<b>Формула расчета платежа</b>	<p>По Части-1 займа – по формуле расчета ежемесячного аннуитетного платежа в соответствии с п. 3.11.2 Общей части Стандартов ОАО «АИЖК».</p> <p>По Части- 2<sup>2</sup> займа размер разового планового платежа (РПП) рассчитывается по формуле:  <math display="block">РПП = Ч2 + ((Ч2 * С * 180) / (К * 100)), \text{ где:}</math> Ч2 – Часть-2 займа, с – процентная ставка за пользование займом, указанная в договоре займа, в процентах годовых;  К - количество календарных дней в году.</p>																
<b>Сумма кредита (займа)</b>	<p>Минимальный размер части-1 кредита/займа составляет 300 000 рублей.</p> <p>Минимальный размер части-2<sup>2</sup> кредита/займа составляет 0 рублей (при наличии МСК у Молодого учителя и желающего направить МСК на погашение ипотечного займа, минимальный размер части-2 займа составляет 100 000 рублей)</p> <p>Максимальный размер части-1:</p> <table border="1" data-bbox="336 949 1552 1126"> <thead> <tr> <th>Кредит/залог</th> <th>максимальная сумма займа (руб.) в Мурманской области</th> <th>максимальная сумма займа (руб.) в г. Санкт-Петербург</th> <th>максимальная сумма займа (руб.) в г. Ленинградской области<sup>3</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 61% до 70% (включительно)</td> <td>2 000 000</td> <td>4 600 000</td> <td>3 100 000</td> </tr> <tr> <td>от 51% до 60% (включительно)</td> <td>2 300 000</td> <td>5 100 000</td> <td>3 500 000</td> </tr> <tr> <td>от 30% до 50% (включительно)</td> <td>2 600 000</td> <td>5 700 000</td> <td>3 900 000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Максимальный размер Части-2<sup>2</sup> займа рассчитывается исходя из размера средств МСК и процентов, начисленных за 180 (сто восемьдесят) дней пользования Частью-2 займа и рассчитывается по следующей формуле:  <math display="block">\text{Часть-2 займа} = \text{средства МСК} / (1 + ((8,5\% * 180) / (100\% * 365)))</math></p>	Кредит/залог	максимальная сумма займа (руб.) в Мурманской области	максимальная сумма займа (руб.) в г. Санкт-Петербург	максимальная сумма займа (руб.) в г. Ленинградской области <sup>3</sup>	от 61% до 70% (включительно)	2 000 000	4 600 000	3 100 000	от 51% до 60% (включительно)	2 300 000	5 100 000	3 500 000	от 30% до 50% (включительно)	2 600 000	5 700 000	3 900 000
Кредит/залог	максимальная сумма займа (руб.) в Мурманской области	максимальная сумма займа (руб.) в г. Санкт-Петербург	максимальная сумма займа (руб.) в г. Ленинградской области <sup>3</sup>														
от 61% до 70% (включительно)	2 000 000	4 600 000	3 100 000														
от 51% до 60% (включительно)	2 300 000	5 100 000	3 500 000														
от 30% до 50% (включительно)	2 600 000	5 700 000	3 900 000														
<b>Срок кредита (займа)</b>	<p>по Части – 1 ипотечного кредита/займа – от 3 до 30 лет;</p> <p>по Части – 2<sup>2</sup> ипотечного кредита/займа (оформляется при наличии МСК у Молодого учителя и желающего направить МСК на погашение ипотечного займа) – 180 (сто восемьдесят календарных дней).</p>																
<b>Первоначальный взнос</b>	<p>1. При приобретении квартиры:</p> <p>1.1. При наличии МСК у Молодого учителя и желания направить МСК на погашение ипотечного кредита/займа:  - не менее 10% от стоимости квартиры молодой учитель оплачивает из собственных средств, при этом размер займа без учета средств материнского капитала не может превышать 70% от стоимости квартиры, размер кредита/займа с учетом средств материнского капитала не может превышать 90% от стоимости квартиры.  - сумма субсидии должна составлять не более 20% от суммы кредита/займа (при ее наличии).</p> <p>1.2. При наличии субсидии и при отсутствии МСК у Молодого учителя или нежелания направить МСК на погашение ипотечного кредита/займа:  - не менее 10% от стоимости квартиры молодой учитель оплачивает из собственных средств, при этом размер первоначального взноса с учетом субсидии не должен быть менее 30% от стоимости квартиры;  - сумма субсидии должна составлять не более 20% от суммы кредита/займа.</p> <p>1.3. При отсутствии субсидии и при отсутствии МСК у Молодого учителя или нежелания направить МСК на погашение ипотечного кредита/займа:  - не менее 30 % от стоимости квартиры молодой учитель оплачивает из собственных средств.</p> <p>2. При приобретении дома с земельным участком:  - не менее 40% от стоимости жилого дома с земельным участком<sup>6</sup></p> <p>3. При погашении задолженности по действующему Ипотечному кредиту/займу, ранее выданному заемщику кредитором/займодавцем:</p>																

<sup>1</sup> кредит выдается Банками партнерами ОАО «АИЖКМО», заем выдается ОАО «АИЖКМО».

<sup>2</sup> Приобретение квартиры в строящемся многоквартирном доме в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, включенном в один из перечней аккредитованных объектов строительства (расположенных на сайте ОАО «АИЖКМО» [www.ipoteka51.ru](http://www.ipoteka51.ru)), путем заключения договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве. Приобретение квартиры в Ленинградской области возможно не во всех населенных пунктах, за подробной информацией обратитесь к сотрудникам Агентства

<sup>3</sup> Приобретение жилого помещения в Ленинградской области возможно не во всех населенных пунктах, за подробной информацией обратитесь к сотрудникам Агентства. Минимальный первоначальный взнос может составлять более 10%.

<sup>4</sup> Не применяется в случае получения социальной выплаты (субсидии) на оплату первоначального взноса в Мурманской области.

<sup>5</sup> Только на цели приобретения квартиры в многоквартирном доме.

<sup>6</sup> Стоимость жилого дома с земельным участком, на котором он расположен, определяется как сумма минимальных значений, выбираемых из оценочной стоимости и цены из сделки купли-продажи отдельно жилого дома и отдельно земельного участка. При этом для определения стоимости предмета залога стоимость земельного участка принимается в расчет исходя из условия, что она не может быть более 50% от стоимости жилого дома (при превышении для расчета коэффициента К/З залоговая стоимость земельного участка принимается равной 50% от залоговой стоимости жилого дома)

	- максимальная сумма кредита/займа 70% от оценочной стоимости квартиры, но не более остатка основного долга по действующему ипотечному кредиту/займу.
<b>Процентная ставка</b>	Фиксированная процентная ставка на весь срок кредита/займа: 1. При приобретении квартиры или погашении задолженности по действующему Ипотечному кредиту/займу – <b>8,50%</b> <sup>7</sup> годовых; 2. При приобретении дома с земельным участком – <b>10,50%</b> годовых.
<b>Комиссии</b>	Комиссия за рассмотрение заявки – не взимается; Комиссия за выдачу ипотечного займа – не взимается.
<b>Обеспечение</b>	- залог (ипотека в силу закона) приобретаемой недвижимости или залог(ипотека в силу договора) приобретенной недвижимости; - залог прав требований участника долевого строительства на квартиру до даты государственной регистрации ипотеки квартиры, залог приобретаемой квартиры с даты государственной регистрации ипотеки квартиры; - поручительство (по решению Агентства); - страхование предмета залога в аккредитованной страховой компании.
<b>Дополнительные условия</b>	оценка предмета залога у аккредитованного оценщика.
<b>Порядок погашения</b>	Погашение займа осуществляется двумя частями: (Часть-1 займа) ежемесячными аннуитетными (равными) платежами в течение всего срока займа и (Часть-2 займа) разовым платежом за счет средств материнского капитала, перечисленных займодавцу Пенсионным Фондом РФ или за счет собственных средств заемщика не позднее 180-ти дней со дня предоставления кредита/займа. Исполнение обязательств Заемщиков по кредитному договору/договору займа может быть осуществлено следующими способами: <ul style="list-style-type: none"> <li>• безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщиков на счет Кредитора/Займодавца;</li> <li>• безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Кредитора/Займодавца;</li> <li>• безналичным перечислением средств МСК, направленных Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ), на счет Займодавца в счет возврата Части-2 займа.</li> </ul>
<b>Досрочное погашение</b>	Досрочное погашение ипотечного кредита/займа возможно по заявлению-обязательству заемщика, без штрафов. Мораторий на досрочное погашение отсутствует.
<b>Пени</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы кредита/займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет кредитора/займодавца (включительно);</li> <li>• 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет кредитора/займодавца (включительно).</li> </ul>
<b>Срок рассмотрения заявки</b> <sup>8</sup>	В течение 3-х рабочих дней с момента предоставления полного пакета документов

### **Требования к заемщикам:**

- Заемщик должен являться гражданином Российской Федерации;
- Одним из заемщиков-залогодателей должен являться Молодой учитель государственного образовательного учреждения Мурманской области или муниципального образовательного учреждения Мурманской области или г.Санкт-Петербург, реализующего образовательные программы начального общего, основного общего и среднего (полного) общего образования, в возрасте до 35 лет (включительно) на момент получения кредита/займа и до 65 лет на момент погашения кредита/займа, или лицо в возрасте до 35-ти лет (включительно) на момент получения кредита/займа и до 65 лет на момент погашения кредита/займа, удовлетворяющее требованиям программы поддержки молодых учителей в муниципальном образовании/Мурманской области и имеющий право на получение социальной выплаты (субсидии);
- При отсутствии у Молодого учителя права на получение субсидии Общий педагогический стаж работы Молодого учителя должен быть не менее 3-х лет;
- Общее количество заемщиков не может превышать 4 (четыре);
- Заемщики должны состоять в близких родственных связях хотя бы с одним из остальных заемщиков-залогодателей. Для целей применения настоящего требования под близкими родственными связями понимается принадлежность заемщика к одной из следующих групп родственников по прямой линии (прямое родство): супруг (супруга), родители (усыновители), братья и сестры.
- При получении субсидии все заемщики должны быть залогодателями;
- Возраст второго заемщика (не молодого учителя) – 18 лет на момент получения займа и до 65 лет на момент погашения займа;
- Наличие трудового стажа на последнем месте работы — не менее 6 месяцев и общий трудовой стаж не менее – 1 года;
- Оформление взаимоотношений с работодателем в виде записи в трудовой книжке и трудового договора (контракта), либо иного документа;
- Отсутствие отрицательной кредитной истории и негативной информации.

<sup>7</sup> до окончания строительства процентная ставка увеличивается на 1 п.п. и действует с даты выдачи займа по последнее число месяца (включительно), в котором залогодержателю выдана закладная на квартиру (завершенную строительством).

<sup>8</sup> по заявке Агентство может принять отрицательное решение (отказать в выдаче займа).

## **Требования к предмету ипотеки**

- Предметом ипотеки в рамках настоящего ипотечного продукта может выступать недвижимое имущество, а именно: Квартира<sup>9</sup> или Жилой дом с земельным участком, на котором расположен такой Жилой дом.
- Земельный участок должен: 1) принадлежать на праве собственности Залогодателю; 2) относиться к категории земель населенных пунктов; 3) иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства.
- Комнаты не могут являться Предметом ипотеки.
- Предметом ипотеки должно быть Жилое помещение, на приобретение которого предоставлен Ипотечный кредит (заем), и являющееся для Заемщиков-Залогодателей единственным, используемым в целях постоянного проживания (т.е. заемщики – залогодатели намерены зарегистрироваться в нем, что подтверждается копией страницы паспорта о месте регистрации и/или условиями договора займа);
- Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки должно быть зарегистрировано в установленном порядке и подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, свидетельством о государственной регистрации права собственности и т.д.).
- Предмет ипотеки должен быть расположен на территории Мурманской области, в г. Санкт-Петербург, Ленинградской области (при получении социальной выплаты в Мурманской области предмет ипотеки обязательно должен находиться на территории Мурманской области) .
- При передаче в залог Жилого дома земельный участок, на котором он расположен, подлежит также передаче в залог. К комплекту документов на земельный участок, который должен передаваться в залог вместе с Жилым домом, должен быть приложен кадастровый паспорт (план) земельного участка, (Разделы В.1, В.2, В.3, В.4. Разделы В.3 и В.4 - при наличии в государственном кадастре соответствующих сведений).
- Предмет ипотеки должен быть подключен к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения.
- Предмет ипотеки должен иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей и окон, а для Жилых домов и Квартир на последних этажах многоквартирного дома - и крыши.
- В случае передачи в залог вновь построенного недвижимого имущества допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки.
- Жилой дом или многоквартирный дом, в котором находится Квартира, являющаяся Предметом ипотеки, должны соответствовать следующим требованиям: а) не находится в аварийном состоянии; б) не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт; в) иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.
- Стоимость Предмета ипотеки должна подтверждаться Отчетом об оценке, произведенной Оценщиком. Оценщик, Отчет об оценке и порядок оценки Предмета ипотеки должен соответствовать требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности, а Отчет об оценке также и требованиям Стандартов ОАО «АИЖК».
- При передаче в ипотеку Жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, оценка должна проводиться отдельно для Жилого дома и для земельного участка. При этом цена земельного участка не может быть ниже кадастровой стоимости земли, установленной в данной местности.
- При выявлении Агентством риска потери права собственности на предмет ипотеки Агентство может отказать в выдаче ипотечного займа на данный объект недвижимости.

## **Дополнительные требования к Жилому дому с земельным участком, на котором расположен такой Жилой дом:**

### **Требования к жилому дому:**

- общая площадь – не более 250 кв. м (включая цокольный и подземный этажи);
- этажность – не более чем три этажа;
- срок эксплуатации жилого дома с материалом стен из камня, бетона или кирпича к дате окончания срока ипотечного кредита/займа не должен превышать 85 лет с года возведения (постройки), а для жилого дома с иным материалом стен (дерево, сэндвич-панели и т.п.) – 50 лет;
- жилой дом должен быть подключен к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, холодного водоснабжения и канализации, сетям электроснабжения (водоснабжение допускается путем отбора из коллективных и индивидуальных скважин с помощью автоматизированных систем подачи воды, канализация допускается в виде индивидуальных очистных сооружений (септик с отводом в фильтрующие сооружения);

<sup>9</sup> при приобретении квартиры в строящемся многоквартирном доме предметом залога выступают: права требования участника долевого строительства на квартиру до даты государственной регистрации права собственности заемщика на указанную квартиру и ипотеки квартиры; залог приобретаемой квартиры с даты государственной регистрации ипотеки квартиры. Строящийся многоквартирный дом включен в один из перечней аккредитованных объектов строительства (расположенных на сайте ОАО «АИЖКМО» [www.ipoteka51.ru](http://www.ipoteka51.ru)). Другие требования к предмету ипотеки возникают с момента государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру.

- жилой дом должен быть в исправном конструктивном и техническом состоянии, не требовать аварийного или капитального ремонта. Допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и наличие только черновой отделки помещений, а именно: стены оштукатурены; на полу стяжка под устройство напольного покрытия; электросиловая разводка проведена; система отопления проложена и функционирует; все оконные проемы оборудованы окнами; входная дверь установлена;
- жилому дому присвоен адрес (есть адресные ориентиры в пределах населенного пункта).

#### **Требования к земельному участку:**

- земельный участок принадлежит залогодателю на праве собственности;
- категория земли – земли населенных пунктов;
- разрешенное использование земельного участка должно обеспечивать его владельцу законное право на строительство и/или эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/регистрации);
- площадь земельного участка не должна быть более 2 000 кв. м, при этом не должны нарушаться предельные значения по площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), которые установлены требованиями действующего законодательства и/или нормативными актами региональной власти;
- на земельном участке не должно быть капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, право собственности залогодателя на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

#### **Иные требования:**

Все остальные условия и требования не изложенные в данном продукте должны соответствовать требованиям установленных Стандартами Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Паспорту ипотечного кредитного продукта «Ипотечный кредит для молодых учителей» (ОАО «АИЖК») размещенных на сайте [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru).

#### **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:**

Кочарян Зоя Матвеевна, Кулага Алена Дмитриевна, Мамаева Марина Юрьевна

тел. 161, (8152) 45- 45-20, факс (8152) 45-45-20, сайт: [www.ipoteka51.ru](http://www.ipoteka51.ru), e-mail: [info@ipoteka51.ru](mailto:info@ipoteka51.ru).

183038, г. Мурманск, пр. Ленина, д.79.

Время работы: Пн. – пт.: 9.00 – 18.00 без перерыва на обед, Суббота: 11.00 – 18.00 без перерыва на обед, Воскресенье – выходной.