

Ипотечный кредитный продукт «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА»
ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования Мурманской области»

Цель кредита (займа)¹	<ul style="list-style-type: none"> приобретение/строительство² квартиры в Мурманской области или в г. Санкт-Петербург, в том числе расположенной на аккредитованной ОАО «АИЖК» территории малоэтажной застройки; приобретение на вторичном рынке по договору купли-продажи жилого дома с земельным участком в Мурманской области или в г. Санкт-Петербурге, в том числе расположенных на аккредитованной ОАО «АИЖК» территории малоэтажной застройки. 																																				
Валюта кредита (займа)	Рубли																																				
Сумма кредита (займа)	<ul style="list-style-type: none"> Минимальная сумма займа 300 000 руб. и/или 25% от стоимости приобретаемого жилого помещения; Максимальный размер определяется расчетным способом в зависимости от процентной ставки, размера накопительного взноса в год выдачи займа, срока займа и даты его выдачи; Максимальная сумма ипотечного займа вместе с суммой целевого жилищного займа (ЦЖЗ) направленной на погашение первоначального взноса не может быть больше суммы минимальной из следующих сумм: оценочной стоимости Квартиры (Жилого дома с земельным участком, залога прав требования) или продажной цены, указанной в договоре купли – продажи/договоре участия в долевом строительстве Квартиры или в договоре купли-продажи Жилого дома с земельным участком; Максимальная сумма ипотечного займа в абсолютном выражении составляет 2 300 000 (Два миллиона триста тысяч) рублей. 																																				
Срок кредита (займа)	<ul style="list-style-type: none"> Минимальный срок займа 36 месяцев; Максимальный срок займа ограничен наступлением 45-летнего возраста участника НИС, а также не может превышать срок, на который военнослужащему будет предоставлен ЦЖЗ (согласно Свидетельству о праве участника НИС на получение средств ЦЖЗ). 																																				
Первоначальный взнос	<ul style="list-style-type: none"> не менее 20% от стоимости приобретаемой Квартиры³; не менее 30% от стоимости приобретаемого Дома с земельным участком расположенного на аккредитованной территории малоэтажной застройки²; не менее 40% от стоимости приобретаемого Дома с земельным участком расположенного вне аккредитованной территории малоэтажной застройки². 																																				
Процентная ставка	<p>Процентная ставка устанавливается от вида залога и подлежит ежегодному пересмотру 01 января каждого года. Значение процентной ставки на первые три года жизни займа устанавливается в соответствии Таблицей №1. Начиная с четвертого года кредитования процентная ставка (r) является агрегированным показателем, состоящим из индексированной части (i) и маржи (m₁), и ежегодно рассчитывается по формуле: $r = i + m_1$, где i – среднее арифметическое всех значений ставок MosPrime6M⁴ за период с 10 января по 10 декабря года, предшествующего расчетному; m₁ – маржа, размер которой устанавливается в соответствии с Таблицей №1.</p> <p style="text-align: right;">Таблица №1</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Срок жизни кредита (займа)</th> <th style="text-align: center;">1-й год⁵</th> <th style="text-align: center;">2-й год</th> <th style="text-align: center;">3-й год</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">с 4-го года маржа в размере:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Вид залога</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Процентная ставка на первые три года жизни кредита (займа)</td> <td style="text-align: center;">MosPrime6M + маржа m₁ в размере:</td> <td style="text-align: center;">MIBOR30+ маржа m₂ в размере:</td> </tr> <tr> <td>Квартира на вторичном рынке</td> <td style="text-align: center;">9,50%</td> <td style="text-align: center;">10,00%</td> <td style="text-align: center;">10,50%</td> <td style="text-align: center;">3,75%</td> <td style="text-align: center;">4,25%</td> </tr> <tr> <td>Дом с земельным участком на аккредитованной территории застройки</td> <td style="text-align: center;">10,50%</td> <td style="text-align: center;">10,50%</td> <td style="text-align: center;">11,00%</td> <td style="text-align: center;">4,25%</td> <td style="text-align: center;">4,75%</td> </tr> <tr> <td>Индивидуальный жилой дом с земельным участком</td> <td style="text-align: center;">10,50%</td> <td style="text-align: center;">11,00%</td> <td style="text-align: center;">11,50%</td> <td style="text-align: center;">4,75%</td> <td style="text-align: center;">5,25%</td> </tr> <tr> <td>Квартира на этапе строительства⁶</td> <td style="text-align: center;">9,50%</td> <td style="text-align: center;">10,00%</td> <td style="text-align: center;">10,50%</td> <td style="text-align: center;">3,75%</td> <td style="text-align: center;">4,25%</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае невозможности установления ставки MosPrime6M по причине прекращения ее расчета Национальной валютной ассоциацией или существенного изменения методологии ее расчета, за основу определения процентной ставки (i) вместо ставки MosPrime6M принимается ставка MIBOR30⁷, а за маржу m₁ – установленная в соответствии с решением ОАО «АИЖК» маржа m₂. Если продавцом жилого помещения является ОАО «АИЖК»/ ОАО «АФЖС», то процентная ставка (r) определяется равной 2/3 ставки, определенной в соответствии с Таблицей №1.</p>	Срок жизни кредита (займа)	1-й год ⁵	2-й год	3-й год	с 4-го года маржа в размере:		Вид залога	Процентная ставка на первые три года жизни кредита (займа)			MosPrime6M + маржа m₁ в размере:	MIBOR30+ маржа m₂ в размере:	Квартира на вторичном рынке	9,50%	10,00%	10,50%	3,75%	4,25%	Дом с земельным участком на аккредитованной территории застройки	10,50%	10,50%	11,00%	4,25%	4,75%	Индивидуальный жилой дом с земельным участком	10,50%	11,00%	11,50%	4,75%	5,25%	Квартира на этапе строительства ⁶	9,50%	10,00%	10,50%	3,75%	4,25%
Срок жизни кредита (займа)	1-й год ⁵	2-й год	3-й год	с 4-го года маржа в размере:																																	
Вид залога	Процентная ставка на первые три года жизни кредита (займа)			MosPrime6M + маржа m₁ в размере:	MIBOR30+ маржа m₂ в размере:																																
Квартира на вторичном рынке	9,50%	10,00%	10,50%	3,75%	4,25%																																
Дом с земельным участком на аккредитованной территории застройки	10,50%	10,50%	11,00%	4,25%	4,75%																																
Индивидуальный жилой дом с земельным участком	10,50%	11,00%	11,50%	4,75%	5,25%																																
Квартира на этапе строительства ⁶	9,50%	10,00%	10,50%	3,75%	4,25%																																
Комиссии	Комиссия за рассмотрение заявки – не взимается;																																				

¹ кредит выдается Банками партнерами ОАО «АИЖКМО», заем выдается ОАО «АИЖКМО».

² 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), путем заключения договора участия в долевом строительстве.

³ Первоначальный взнос должен оплачиваться средствами ЦЖЗ, но не более 700 000 руб.. при этом оставшиеся на именном накопительном счете денежные средства (часть суммы или полностью, по желанию заемщика, но не более 700 тыс. руб.) Участник НИС в третьем процентном периоде может направить на частичное досрочное погашение ипотечного кредита/займа. Первоначальный взнос может быть увеличен за счет собственных средств Участника НИС.

⁴ Ставка MosPrime6M – Moscow Bank Offered Rate – независимая индикативная ставка предоставления рублевых кредитов (депозитов) на межбанковском денежном рынке. Значение показателя MosPrime на срок 6 мес. рассчитывается Национальной валютной ассоциацией (НВА) на основе ставок предоставления рублевых кредитов (депозитов), объявляемых ведущими банками – участниками российского денежного рынка, и ежедневно публикуется на официальном сайте НВА <http://www.nva.ru/> или на сайте Банка России <http://www.cbr.ru/>.

⁵ Первый год действия процентной ставки определяется с даты выдачи кредита/займа по 31 декабря (включительно) года, в котором выдан кредит/заем. Второй и далее – с 01 января по 31 декабря соответствующего года (обе даты включительно).

⁶ По последнее число месяца (включительно), в котором залогодержателю выдана закладная на квартиру процентная ставка (в первые три года жизни кредита/займа) либо размер маржи m₁/m₂ (начиная с четвертого года жизни кредита/займа) увеличивается на 1 процентный пункт.

⁷ Ставка MIBOR30 – Moscow InterBank Offered Rate – индикативная ставка, рассчитываемая Центральным банком РФ как среднее арифметическое из заявляемых отдельными банками ставок размещения межбанковских кредитов на срок от 8 до 30 дней. Ставка MIBOR30 определяется на основании публикаций Центрального банка РФ, размещенных им в любых доступных средствах массовой информации, включая сеть Интернет (в том числе на официальном сайте Банка России <http://www.cbr.ru/>) и печатные издания.

	Комиссия за выдачу ипотечного займа – не взимается.
Обеспечение	<ul style="list-style-type: none"> • залог (ипотека) приобретаемой недвижимости (Квартиры или Дома с земельным участком) или залог прав требования участника долевого строительства на квартиру до даты государственной регистрации права собственности; • 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 требованию Агентства, на срок регистрации ипотеки в Росреестре); • страхование предмета залога в аккредитованной страховой компании; • страхование рисков утраты права собственности на предмет залога (титул), (в зависимости от предмета залога) (страховая сумма должна составлять не менее чем размер займа, увеличенного на 10 %).
Дополнительные условия	оценка предмета залога у аккредитованного оценщика.
Порядок погашения	<p>Ежемесячный платеж – ежегодно изменяющаяся величина, фиксированная в пределах календарного года.</p> <p>Размер расчетного ежемесячного платежа определяется как 1/12 (одна двенадцатая) размера накопительного взноса участника НИС, ежегодно утверждаемого в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.</p> <p>В последние 12 месяцев (в том числе, в случае если 12 месяцев не являются одним календарным годом) до окончательного погашения текущей задолженности в случае превышения размера расчетного ежемесячного платежа над размером 1/12 (одной двенадцатой) накопительного взноса участника НИС возникающую разницу заемщик погашает за счет собственных средств.</p> <p>При закрытии именного накопительного счета участника НИС в случаях, предусмотренных статьей 13 Федерального закона № 117-ФЗ, заемщик или члены его семьи в случаях, определенных статьей 12 Федерального закона № 117-ФЗ, обязаны исполнять условия заключенного договора займа за счет собственных средств. При этом график платежей и процентная ставка за пользование займом изменяются в порядке и с периодичностью, определенных договором займа.</p>
Досрочное погашение	Отсутствует мораторий на досрочное погашение займа
Пени	При нарушении сроков уплаты Ежемесячных платежей в размере и порядке, установленных Договором займа, ЗАЕМЩИК по требованию ЗАЙМОДАВЦА уплачивает ЗАЙМОДАВЦУ неустойку в виде пени в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная с даты возникновения Просроченного платежа, при условии, что на указанную дату ЗАЙМОДАВЦЕМ получено Уведомление ФГКУ «Росвоенипотека». В случае возникновения Просроченного платежа до даты получения ЗАЙМОДАВЦЕМ Уведомления ФГКУ «Росвоенипотека» установленная настоящим пунктом ответственность возникает с даты получения ЗАЙМОДАВЦЕМ Уведомления ФГКУ «Росвоенипотека».
Срок рассмотрения заявки	В течение 3-х рабочих дней с момента предоставления полного пакета документов

Требования к заемщику

- Минимальный возраст заемщика – 25 лет.
- В качестве Заемщика по кредиту/займу, а также собственника приобретаемого Жилого помещения выступает Участник НИС.

Требования к предмету ипотеки

- Предметом ипотеки в рамках настоящего ипотечного продукта может выступать недвижимое имущество, а именно: Квартира⁸ 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 (возможно приобретение жилого помещения комнаты (нескольких комнат) в квартире с обязательством заемщика совершить все необходимые действия для объединения комнат в квартиру.
 - Предметом ипотеки должно быть Жилое помещение, на приобретение которого предоставлен Ипотечный заем;
 - 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 или г. Санкт-Петербурга.
 - При передаче в залог Жилого дома земельный участок, на котором он расположен, подлежит также передаче в залог. К комплексу 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.

⁸ 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 «АИЖКО» www.ipoteka51.ru). Другие требования к предмету ипотеки возникают с момента государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру.

- 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.

- При приобретении на первичном рынке квартиры, в том числе расположенной на аккредитованной территории малоэтажной застройки, объект на дату заключения кредитного договора/договора займа должен быть аккредитован ОАО «АИЖКМО».

Дополнительные требования к Жилому дому с земельным участком расположенному вне аккредитованной территории застройки:

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 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);

- 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.

Дополнительные требования к Предмету ипотеки расположенному на аккредитованной территории застройки:

Требования к квартире:

Квартира расположена в многоквартирном доме, количество этажей в котором не более трех, состоящем из:

- одной или нескольких блок-секций (количество секций не превышает четырех, в каждой секции находятся несколько квартир и помещения общего пользования; каждая секция имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования),

либо

- нескольких квартир (количество квартир не превышает десяти, каждая квартира предназначена для проживания одной семьи, квартиры имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседней квартирой или соседними квартирами, каждая квартира имеет выход на территорию общего пользования).

Требования к жилому дому:

- общая площадь – не более 250 кв. м (включая цокольный и подземный этажи);
- этажность – не более чем три этажа;
- строительство жилого дома осуществляется/осуществлено согласно типовому проекту;
- Фундамент каменный или железобетонный;
- жилой дом должен быть подключен к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе сетям газоснабжения, холодного водоснабжения и канализации, действующим как минимум в пределах территории застройки, на которой находится жилой дом, сетям электроснабжения от энергоснабжающей организации. В отношении холодного водоснабжения допускается водоснабжение путем отбора из коллективных скважин с помощью автоматизированных систем подачи воды, в отношении канализации допускается наличие индивидуальных очистных сооружений с централизованным сбором отходов, в отношении горячего водоснабжения допускается использование индивидуальных газовых или электрических водонагревательных приборов.
- Состояние: исправное техническое состояние; не требует капитального ремонта; фундамент, стены, перекрытия и крыша в исправном состоянии и выполнены из сертифицированных материалов. Допускаются 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.
- По адресу жилого дома должна быть возможна регистрация по месту жительства.
- Расположен на аккредитованной территории застройки.

Требования к земельному участку:

вид права:

- право собственности заемщика на земельный участок;

право аренды заемщика на земельный участок, соответствующее следующим требованиям:

- земельный участок предоставлен заемщику в аренду в связи с приобретением расположенного на нем жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ;
- арендованный заемщиком земельный участок находится в государственной/муниципальной собственности;
- заключенным заемщиком договором аренды земельного участка не установлен запрет на передачу права аренды такого участка в залог;
- собственник земельного участка уведомлен о передаче права аренды земельного участка в залог в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
- срок аренды составляет не менее срока исполнения кредитных/заемных обязательств.

Категория земли – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования - 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, и 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.

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» (ОАО «АИЖК») размещенных на сайте www.ahml.ru.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Кочарян Зоя Матвеевна, Подольская Юлия Дмитриевна,
Гончарова Ульяна Сергеевна, Маршутина Виктория Владимировна

тел. 161, (8152) 45- 45-20, факс (8152) 45-45-20, сайт: www.ipoteka51.ru, e-mail: 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.