



АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ  
КРЕДИТОВАНИЮ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Кемерово, пр. Октябрьский, 51  
тел. (3842) 900-550, факс (3842) 35-47-74

г. Новокузнецк,  
ул. Павловского 11 «А» бизнес-центр «Форум», тел. (3843) 200-550

г. Ленинск-Кузнецкий,  
пр. Текстильщиков, 14, ( МАУ «МФЦ»), тел.: 8-950-582-10-49

ОФИС ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ ЗАЕМЩИКОВ

г. Кемерово, ул. Терешковой, 22,  
тел (3842) 900-550.

E-mail: [ipoteka@aigk-ko.ru](mailto:ipoteka@aigk-ko.ru), [www.aigk-ko.ru](http://www.aigk-ko.ru)



АГЕНТСТВО  
ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ

## ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ПО ФЕДЕРАЛЬНОЙ ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЕ

### Цель кредитования

Заем выдается на приобретение жилья для целей проживания, а именно: на приобретение квартиры, оформленной на праве собственности в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Приобретаемое жилое помещение оформляется в залог. Право на исполнение денежного обязательства, вытекающего из договора займа и обеспеченного ипотекой недвижимого имущества, удостоверяется Закладной (с образцами договора Займа, договора купли-продажи, Закладной можно ознакомиться на сайте [www.aigk-ko.ru](http://www.aigk-ko.ru) в разделе «Заемщикам» образцы документов).

**Минимальная сумма займа** составляет не менее 300 000 рублей в денежном выражении.

**Максимальная сумма займа** составляет 80% от стоимости приобретаемой квартиры (максимальная сумма займа зависит от вида ипотечного продукта).

**Срок пользования займом** от 3 до 30 лет.

**Процентная ставка** – фиксированная на весь срок кредитования.

**Страхование.** Имущественное страхование (предмета ипотеки) - обязательно. Личное страхование является добровольным. При оформлении займа без личного страхования процентная ставка увеличивается на 0,7%. Однако в случае наступления частичной/полной потери Заемщиком трудоспособности или смерти Заемщика обязанности по выплате займа при отсутствии личного страхования переходят к наследникам Заемщика. Если личное страхование было оформлено, остаток суммы основного долга по займу погашает страховая компания в пользу Займодавца, а Заемщик (его наследники) получают свободную от обременения квартиру.

**Обязательное проведение оценки стоимости приобретаемого жилья.**

### Погашение займа

Заем погашается равными по сумме ежемесячными (аннуитетными) платежами, включающими в себя погашение части основного долга по займу и проценты за пользование займом, проценты начисляются на остаток долга. Таким образом, Заемщик ежемесячно выплачивает одинаковую сумму, что позволяет планировать семейный бюджет. Платежи осуществляются в любой день с 1 по 25 число каждого месяца. Досрочное погашение возможно в любое время и в любой сумме, по предварительному заявлению.

### Требования к Заемщику

- Заемщиками могут быть дееспособные физические лица, зарегистрированные на территории Российской Федерации, в возрасте от 21 до 65 лет.
- Общий трудовой стаж – 12 месяцев; стаж по последнему месту работы – не менее 6 полных месяцев;
- Если по условиям ипотечной сделки Заемщик является Залогодателем приобретаемого предмета ипотеки, и состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такой сделке Заемщиком и Залогодателем независимо от того, имеет ли супруг источник дохода.
- Если супруг(а) Заемщика не является Созаемщиком, необходимо наличие брачного договора, устанавливающего раздельное владение имуществом со вторым супругом, в том числе в отношении приобретаемого за счет заемных средств Жилого помещения.
- Солидарными Заемщиками (Созаемщиками) по договору займа могут являться помимо супругов, другие лица, в том числе и не состоящие в родственных отношениях. Максимальное количество Заемщиков, в зависимости от ипотечной программы, не может превышать 4-х человек.
- Несовершеннолетние дети могут участвовать в ипотечной сделке только с согласия органов опеки и попечительства. Данное согласие не требуется, если граждане получили бюджетные субсидии на улучшение жилищных условий, есть судебное решение о включении несовершеннолетних в число собственников или используются средства материнского капитала.
- При расчете максимально возможной суммы займа учитываются все официально подтвержденные доходы Заемщика и Созаемщиков. По результатам рассмотрения заявки может быть запрошен дополнительный Созаемщик.

**Требования к приобретаемому Жилому помещению (предмету ипотеки):**

1. Предметом ипотеки может выступать **Квартира** в многоквартирном жилом доме.
2. Квартира должна иметь внутреннюю отделку, исправное состояние сантехнического оборудования, дверей и окон. Для вновь построенных – допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки.
3. Здание, в котором расположена Квартира, должно отвечать следующим условиям:
  - не находиться в аварийном состоянии;
  - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт либо снос;
4. Квартира не должна иметь незаконно произведенных переустройств и перепланировок.
5. Передаваемая в ипотеку Квартира должна быть свободна от каких-либо ограничений (обременений) прав на неё, в т.ч. прав третьих лиц, за исключением прав членов семьи собственника-залогодателя (ст. 292 ГК РФ).
6. В Квартире должны отсутствовать зарегистрированные лица на момент подачи документов в Управление Росреестра по Кемеровской области (подтверждается справкой о регистрации лиц, выпиской из домовой книги/поквартирной карточки).
7. Предметом ипотеки может выступать **Индивидуальный Жилой дом** (Областная программа «Материнский капитал»)
  - **Индивидуальный Жилой дом** должен быть подключен к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю жилую площадь, либо иметь печное отопление.
  - **Индивидуальный Жилой дом** должен отвечать следующим условиям:
    - не находиться в аварийном состоянии;
    - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт либо снос;
    - иметь исправное состояние дверей, окон, крыши и сантехнического оборудования.

**Земельный участок**, на котором расположен жилой дом, должен:

- принадлежать на праве собственности, либо на праве аренды продавцу (с документально подтвержденным согласием собственника на залог);
- относиться к категории земель населенных пунктов;
- иметь кадастровый паспорт (план) земельного участка .

**Агентством может быть отказано в предоставлении займа** при условии:

- предоставления недостоверных сведений о доходах, кредитных обязательствах, трудовой деятельности;
- приобретения жилой недвижимости не соответствующей установленным требованиям к предмету ипотеки;
- отрицательная кредитная история;
- также Агентство может отказать в предоставлении займа по иным основаниям без объяснения причин.

*Агентством не рассматриваются сделки между детьми и родителями (теща, свекровь, зять, сноха), а также сделки между близкими родственниками (бабушки, дедушки и внуки, сестры и братья).*

**Основные преимущества оформления займа****по федеральной ипотечной программе в АИЖК Кемеровской области**

1. Ежемесячные выплаты по займу за собственное жилье сопоставимы с платежами за аренду съемных квартир. На сегодняшний день АИЖК КО предлагает процентные ставки в зависимости от ипотечного продукта – от 11% – 14,2 % годовых.
2. Сумма ежемесячных выплат по займу не должна превышать 50 % от совокупного дохода Заемщиков. Если Ваши доходы сейчас не велики, Вы можете привлечь до трёх Созаемщиков из числа родственников, друзей или коллег, чьи доходы учитываются при расчете максимально возможной суммы займа.
3. Поручительство для оформления займа по федеральной ипотечной программе – не требуется.
4. Досрочное погашение займов возможно без ограничений по срокам и суммам.
5. После внесения досрочного платежа сокращается срок кредитования либо уменьшается ежемесячный платёж.
6. Процентные ставки по заключенным договорам не меняются в течение всего срока пользования займом. Кроме того, в случае снижения процентных ставок, действующих в рамках данной программы, Вы сможете перекредитоваться под более низкий процент.
7. Вы сможете получить в налоговой инспекции имущественный налоговый вычет на всю стоимость квартиры (не более двух миллионов рублей) и сумму процентов по займу, предъявив свидетельство о праве собственности на приобретенную квартиру, договор займа, заполнив налоговую декларацию и заявление.
8. Для оформления займа по федеральной ипотечной программе жителям территорий области не нужно ехать в Кемерово. Представители АИЖК КО работают практически во всех городах и районах Кемеровской области. В дополнительных офисах Агентства г. Ленинск-Кузнецкий, г. Новокузнецк, работающих по принципу «единого окна», есть возможность проконсультироваться по вопросам ипотечного кредитования, заключить договоры страхования, воспользоваться услугами оценщика.

**РАСХОДЫ НА ОФОРМЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

<b>УСЛУГИ:</b>	
Первичные консультации	бесплатно
Оценка приобретаемой Квартиры по расценкам оценочных компаний, руб.: - первичный рынок - вторичный рынок	от 2 000 до 3 500
Госпошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Росреестра по КО, руб.	2 000
Комплексное ежегодное страхование - личное и/или имущественное – по тарифам страховых компаний, руб.	от 0,3 % от остатка задолженности по займу, увеличенного на 10%
Услуги Банка за зачисление суммы займа на счет Заемщика	по тарифам Банка

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

<b>ДОКУМЕНТЫ ЗАЕМЩИКА/СОЗАЕМЩИКА</b>		
Копии документов предоставляются с оригиналами для сверки сотрудником Агентства		
<b>Наименование документа</b>	<b>Требования к документу</b>	<b>Копия/оригинал</b>
<b>Анкета-заявление</b>	По форме АО «АИЖК КО» (заполняется на каждого Заемщика/Созаемщика)	оригинал
<b>Паспорт</b>	все страницы – независимо - заполнены все страницы или нет	копия
<b>Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)</b>		копия
<b>ИНН физического лица</b>		копия
<b>Военный билет</b>	для лиц мужского пола призывного возраста (до исполнения 27 лет) все страницы	копия
<b>Справка с места жительства</b>	согласно поквартирной карточке, о составе семьи (выписка из домовой книги) по месту постоянной регистрации Заемщика/Созаемщика; <b>обязательны</b> сведения о месте прописки несовершеннолетних детей	оригинал
<b>Справка о заработной плате с места работы по форме 2- НДФЛ (за последние 6 полных календарных месяцев)</b>		оригинал
<b>Трудовая книжка</b>	заверенная работодателем; содержащую запись: «Работает по настоящее время», «Копия верна»; записи заверяются печатью и подписью с расшифровкой должности и фамилии.	копия
<b>Справка с места работы</b> предоставляется вместо трудовой книжки, свидетельства государственного пенсионного страхования (СНИЛС) если Заемщик/Созаемщик проходит действительную службу/службу по контракту в органах ОВД, УВД, МВД, ФСБ, ГУИН, в/ч, МЧС, ГИБДД и др.	справка с места работы должна содержать ссылку на приказ или контракт, быть заверена начальником отдела кадров, содержать дату выдачи, исходящий номер, гербовую печать и угловой штамп; в справке указывается должность, звание, стаж службы в органах	оригинал
<b>+ Служебное удостоверение (копия)</b>		копия
<b>Свидетельство о браке /смерти/ расторжении брака</b>		копия
<b>Свидетельства о рождении детей</b>	для несовершеннолетних, достигших 14-го возраста - копия паспорта (все страницы) и свидетельства о рождении	копии
<b>Брачный договор, паспорт супруга(и) (по форме АИЖК)</b>	если Заемщик состоит в браке, а его супруг(а) не является Созаемщиком, предоставляется брачный договор, устанавливающий раздельный режим имущества со вторым супругом, в том числе в отношении приобретаемой за счет заемных средств Квартиры	копия
<b>Если Заемщик/Созаемщик является распорядителем средств Материнского (семейного) капитала, дополнительно предоставляются:</b>		
<b>Сертификат Материнского (семейного) капитала</b>		копия
<b>Справка из Пенсионного фонда об остатке средств Материнского (семейного) капитала</b>		оригинал
<b>Если Заемщик/Созаемщик работает по совместительству, дополнительно предоставляются:</b>		
<b>Справка о заработной плате с места работы по форме 2-НДФЛ (за последние 6 полных календарных месяцев)</b>		оригинал
<b>Приказ о приеме на работу по совместительству</b>	заверяется работодателем с расшифровкой должности и фамилии	копия
<b>Трудовой договор</b>	заверенная работодателем; содержащую запись: «Работает по настоящее время», «Копия верна»; записи заверяются печатью и подписью с расшифровкой должности и фамилии.	копия
<b>Если Заемщик/Созаемщик получает пенсию, назначенную по старости, выслуге лет, инвалидности дополнительно предоставляются:</b>		
<b>Справка из Пенсионного фонда о размере получаемой пенсии</b>		оригинал
<b>Пенсионное удостоверение</b>		копия
<b>Если Заемщик/Созаемщик получает алименты, дополнительно предоставляются:</b>		
<b>Справка о получении алиментов или выписка с банка</b>		оригинал
<b>Если Заемщик/Созаемщик является директором и (со-)учредителем в одном лице, дополнительно предоставляются:</b>		
<b>Решение о назначении директора или протокол собрания учредителей о назначении директора, Приказ на директора о вступлении в должность</b>		копия
<b>Свидетельство о регистрации Общества в налоговом органе, присвоении ИНН, включении в ЕГРЮЛ</b>		копия
<b>Если Заемщик/Созаемщик имеет непогашенные кредитные обязательства, то предоставляется:</b>		
<b>Кредитный договор</b>		копия
<b>График ежемесячных платежей</b>		копия
<b>Если Заемщик/Созаемщик имеет договор о предоставлении социальной выплаты, то предоставляется:</b>		
<b>Договор о предоставлении социальной выплаты</b>		копия
<b>Письмо-согласие страховой компании на страхование</b>	компания должна быть аккредитована АИЖК (см. список)	оригинал
<b>Договор банковского вклада до востребования, открытого Заемщиком</b>		копия
<b>Перекредитование:</b>		
<b>Договор займа/Кредитный договор</b>	все страницы	копия
<b>График ежемесячных платежей</b>	все страницы	копия

Договор купли-продажи	все страницы	копия
Справка с банка	с информацией об остатке задолженности, качестве платежей, отсутствии просрочек, в том числе отсутствии просрочек по страховым взносам, с указанием реквизитов банка и личного счета для перечисления заемных/кредитных средств	оригинал
<b>Исходя из специфики ипотечной сделки, могут быть запрошены дополнительные документы.</b>		
<b>ДОКУМЕНТЫ НА ПРИОБРЕТАЕМОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ</b>		
<b>Копии документов предоставляются с оригиналами для сверки сотрудником Агентства</b>		
Паспорта продавцов (собственников) приобретаемого Жилого помещения	предоставляются копии всех заполненных страниц, а также вне зависимости от того заполнены они или нет – страницы, на которых должны содержаться сведения о месте жительства заемщика, семейном положении, детях, воинской обязанности	копия + копия для оценочной компании
Свидетельства о рождении несовершеннолетних продавцов (собственников) приобретаемого Жилого помещения		копия + копия для оценочной компании
Копия нотариально удостоверенного согласия супруги(га) на продажу Жилого помещения	если Жилое помещение приобреталось одним из супругов в браке	копия
Разрешение органов опеки и попечительства на сделку купли-продажи	если в продаваемом Жилом помещении несовершеннолетний или иное недееспособное (ограниченно дееспособное) лицо имеет долю в праве собственности	копия
Справка из территориального отделения Пенсионного фонда РФ об остатке средств МСК (Материнский семейный капитал).	если продавец жилого помещения, является распорядителем средств МСК и <b>не реализовал</b> свое право на дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей.	оригинал
Уведомление об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявления о распоряжении средствами МСК.	Если продавец жилого помещения, являясь распорядителем средств МСК, <b>реализовал</b> свое право на дополнительные меры поддержки семей, имеющих детей (на погашение основного долга и уплату процентов по ипотечному займу (кредиту), на приобретение или строительство жилья)	оригинал
<b>Имеющиеся правоустанавливающие документы на Жилое помещение:</b>		
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, договор долевого участия в строительстве, договор о безвозмездной передаче жилья в собственность, договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, свидетельство о праве на наследство, справка ЖСК о выплате пая и др.		копия + копия для оценочной компании
<b>Правоподтверждающие документы на Жилое помещение :</b>		
Свидетельство о государственной регистрации права (при наличии)	без свидетельства о государственной регистрации права принимаются договоры купли-продажи, дарения, мены, наследования и приватизации, заключенные <b>до 1998г.</b> , оформленные в соответствии с требованиями действовавшего на тот момент законодательства	копия + копия для оценочной компании
Технический паспорт Жилого помещения (квартира, индивидуальный жилой дом)		копия + копия для оценочной компании
Кадастровый паспорт Жилого помещения, земельного участка (на котором расположен индивидуальный жилой дом)		копия + копия для оценочной компании
Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам по Жилому помещению, передаваемому в залог		оригинал
Справка о регистрации лиц, проживающих в Жилом помещении	должны отсутствовать зарегистрированные лица, на момент выхода в Росреестр	оригинал
Выписка из Единого государственного реестра прав на Жилое помещение об отсутствии обременений по данному Жилому помещению	срок действия 30 дней	оригинал
Выписка из Единого государственного реестра прав на земельный участок об отсутствии обременений по земельному участку	при приобретении индивидуального жилого дома	
Отчет об оценке Жилого помещения и выписка из отчета об оценке, произведенного независимым оценщиком.	Отчет об оценке должен отвечать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и Стандартами процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) АИЖК (г. Москва).	оригинал
Договор банковского вклада до востребования, открытого Продавцом Жилого помещения	при необходимости	копия
Фото на объект (при приобретении жилого дома с земельным участком или квартиры в доме этажностью ниже 3 этажей) (Областная программа «Материнский капитал»)	могут быть на бумажном или электронном носителе	
<b>Исходя из специфики ипотечной сделки, могут быть запрошены дополнительные документы. Копии документов, предоставляемых для оценочной, компании должны быть четкими, хорошего качества, сделаны на отдельных листах.</b>		

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ, АККРЕДИТОВАННЫХ АИЖК**

Название	Адрес	Телефон
ОАО «АльфаСтрахование»	г. Кемерово ул. Кирова, 32 г. Кемерово, пр. Октябрьский, 51	(3842) 36-31-85, 45-21-59 (3842) 900-321
ООО «Росгосстрах – Сибирь»	г. Кемерово, ул.50 лет Октября,11, пр. Октябрьский, 36	(3842) 39-05-68 8-923-511-91-09
СООАО «Военно-страховая компания»	г. Кемерово пр. Ленина, 33, корпус 2	(3842) 44-15-84, 44-15-87 8913-408-7334, 8905-900-4054
	г. Новокузнецк, ул. Павловского, 11«А»	(3843) 53-83-86
	г. Новокузнецк, пр. Ермакова, 9А	(3843) 45-57-65, 45-12-37