

Так же актуальные программы от партнеров : 19-24% годовых на 10 лет – квартиры | Частный займ под залог с переходом в банк | Доли без согласия содольщиков | Квартиры и Доли за 1 день | ДДУ займы | Квартиры и комнаты с отказниками от приватизации | Срочный Выкуп квартир | Ипотека на 3е лицо | Помощь в получении кредита под залог квартиры в Банке | Помощь в ипотеке | Деньги под залог квартир и коттеджей пенсионерам | Частный займ под коммерцию, офисы, тц, апартаменты, рестораны, стритритейлы москва.



ЗАЙМЫ ПОД ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЧАСТНОГО ИНВЕСТОРА И КРЕДИТНОГО КООПЕРАТИВА

Объединенный паспорт продукта

ПАРАМЕТР	ЧАСТНЫЙ ИНВЕТОР Договор займ и залог	КПК - Кредитный потребительский кооператив
Целевое назначение займа	На любые цели	
Заемщики	Физические лица (юр. Лица – спрашивать у Вашего менеджера)	
Гражданство заемщика – физического лица	РФ	
Регистрация	Любая (для иногородних требуется выезд на место постоянной регистрации для получения справок ПНД/НД)	
Возраст заемщика – физического лица	От 18 до 75 лет (на момент окончания договора займа) При этом с заемщиками старше 64 лет заключаются договоры займа сроком не более 1 года, а заемщикам старше 75 лет предлагается продажа объекта близкому лицу с кредитованием этого лица	От 18 лет без ограничений
Кредитная история	Любая, в том числе – текущие просрочки	
Документальное подтверждение дохода заемщика	Отсутствует	
Собеседование с заемщиком	Обязательно – Уточнять у Вашего специалиста	
Залог	Имеющаяся в собственности Заемщика ЖИЛАЯ И НЕЖИЛАЯ (КОММЕРЧЕСКАЯ) недвижимость: <ul style="list-style-type: none"> • квартира в многоквартирном жилом доме • земельный участок с расположенным на нем жилым домом, дачей • таунхаус/сблокированный дом • нежилая (коммерческая) недвижимость, в т.ч. производственная (офисы, магазины, склады, апартаменты) • земельный участок любого назначения • комнаты (в центре Москвы) готовы рассмотреть и МО ставка может измениться • доли (в центре Москвы) готовы рассмотреть и МО ставка может измениться 	

Поручители	Не требуются, но приветствуются	Не требуются
Дополнительное обеспечение по займу	Для клиентов из черного списка, с судимостями, с тяжелой ситуацией у приставов, с законом только: Подписание соглашения об отступном и оформление заемщиком нотариальной доверенности на соответствующие регистрационные действия	Не требуется, но приветствуется, в замен бонус скидка на ставку и увеличенная сумма займа
Заемщик и залогодатель – разные лица	Допускается, при условии, что залогодатель становится созаемщиком, либо при условии, что заем выдается на покупку объекта у прежнего собственника (в т.ч. между родственниками)	Допускается и приветствуется!
Осмотр предмета залога	КПК на 10 лет аннуитетный под 19-24%: Обязательно, в день обращения выезд Частный инвестор на 1-3 года: квартиры-ставка 2-3% в месяц от суммы займа - не требует	
Оценочный альбом	Не требуется	Не требуется, в редких случаях
Валюта займа	Рубли РФ, с возможностью валютной оговорки по курсу ЦБ	
Максимальное значение коэффициента К/З по отношению к ликвидационной стоимости залога	<ul style="list-style-type: none"> 75% для юридически свободных объектов (т.е. без зарегистрированных лиц) 60% для объектов с зарегистрированными лицами 20% для объектов с зарегистрированными гражданами, имеющими право пожизненного проживания 	До 60% от стоимости недвижимости
Базовые процентные ставки для клиентов от партнеров	<ul style="list-style-type: none"> квартира в Москве без зарегистрированных лиц – 1.8% квартира в Москве с зарегистрированными лицами – 2-2.5% квартира в Московской обл. без зарегистрированных лиц – 2,5% квартира в Московской обл. с зарегистрированными лицами – 3-3,5% дом с землей без зарегистрированных лиц – 3% дом с землей с зарегистрированными лицами – 3,5% таунхаус/сблокированный дом – 2.5-3,5% нежилая (коммерческая) недвижимость, в т.ч. производственная – от 3% земельный участок любого назначения – от 3% комнаты, доли – 3-4% 	
Возможность снижения процентной ставки	Допускается, при уплате комиссии за снижение процента Пересматривается ставка при соблюдении правил договора займа	
Срок	От 3 месяцев, с гарантийным письмом о пролонгации при отсутствии значительных просрочек	
Минимальная сумма займа	300 000 рублей	
Максимальная сумма займа	Не устанавливается	

Схема погашения	<ul style="list-style-type: none"> Ежемесячное погашение процентов по займу, основной долг – в конце срока Аннуитетный до 10 лет 	
Досрочное погашение	<ul style="list-style-type: none"> После 3 месяцев – в любой момент, без штрафов До истечения 3 месяцев – при условии полной выплаты четырехмесячного процентного дохода кредитору 	
Санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств	Кратное увеличение процентной ставки по займу в том месяце, в котором была допущена просрочка	
Страхование \ применяется не ко всем ситуациям – уточнить у Вашего менеджера	<ul style="list-style-type: none"> Риска утраты, гибели или повреждения имущества – всегда Риска утраты права собственности (титула) на предмет залога – в случае, если объект находился в собственности залогодателя менее 3 лет Жизни и трудоспособности заемщика – для заемщиков старше 60 лет при сроке займа более 1 года 	<ul style="list-style-type: none"> Риска утраты, гибели или повреждения имущества – всегда Риска утраты права собственности (титула) на предмет залога – в случае, если объект находился в собственности залогодателя менее 3 лет
Расходы заемщика	Оплачиваются кредитором и удерживаются из суммы займа исходя из фактических затрат – т.е. без предоплат	
Комиссия за снижение процентной ставки	Применяется	
Выдача основной суммы займа	Наличными после регистрации ипотеки	
Выдача займа траншами	Возможна, в т.ч. на достройку и улучшение объекта	
Выдача займа под залог уже заложенной недвижимости	Возможна при условии использования средств займа на снятие первичного залога (Перезалог)	
Выдача аванса	Возможна КПК до 20% от суммы кредита Частный инвестор до 1 000 000 руб	
Выдача займа на приобретение недвижимости	Возможна на тех же условиях, в т.ч. на обратный выкуп у инвесторов (ипотека в силу закона)	Возможна (прямой лизинг), условия займа меняется

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКАМ/ЗАЛОГОДАТЕЛЯМ – ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

1. В отношении Заемщика(ов)-Залогодателя(ей) не должно иметься сведений о его (их) причастности к террористической деятельности.
2. Если Заемщик(и) состоит в зарегистрированном браке, то супруг/супруга Заемщика должен(на) предоставить свое нотариальное согласие на залог и возможное отчуждение объекта.

ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДМЕТУ ИПОТЕКИ

1. Право Залогодателя на Предмет ипотеки должно быть зарегистрировано и подтверждено оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации документами (свидетельством о праве собственности, договором купли-продажи Жилого помещения, Договором участия в долевом строительстве, зарегистрированными уполномоченным органом, и т.д.).
2. Предмет ипотеки:
 - должен быть расположен на территории Российской Федерации в регионе присутствия Первичного кредитора/Займодавца вне:
 - ✓ закрытых административно-территориальных образований;
 - ✓ границ гарнизона и территорий воинских частей;
 - ✓ других территорий ограниченного доступа (за исключением жилой застройки повышенной комфортности с организованной собственной охраной территории, расположенной на землях, не относящихся к территориям ограниченного доступа).
 - должен быть свободен от любых прав третьих лиц, в том числе:
 - ✓ не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на отчуждение Предмета ипотеки в пользу третьих лиц;
 - ✓ третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении Предмета ипотеки, в том числе иски об аресте или обращении взыскания на Предмет ипотеки;
 - ✓ не известны обстоятельства, на основании которых третьи лица в будущем могут предъявить и суд удовлетворить требования о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, иски об изъятии (истребовании) или об обременении Предмета ипотеки либо иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки
 - ✓ в объекте не должны быть зарегистрированы лица, имеющие право на пожизненное проживание в нем (отказники от приватизации, дарители и т.п.).
 - не может принадлежать на праве собственности несовершеннолетним членам семьи Заемщика(ов)-Залогодателя(ей),
 - должен быть подключен к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения;
 - должен иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей и окон;

- должен соответствовать поэтажному плану БТИ (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок) – если объект - квартира. В случае, если в Предмете ипотеки (квартире) имеются незарегистрированные перепланировки, то заявка на выдачу Займа может быть удовлетворена при условии, что данная перепланировка может быть зарегистрирована в разумные сроки и с разумными затратами, а Залогодатель перед фактической выдачей заемных средств оформит нотариально заверенное обязательство о том, что в течение 6 (шести) месяцев с даты выдачи Займа перепланировка будет согласована в установленном законом порядке или планировка Предмета ипотеки будет приведена в исходный вид;
 - должен иметь исправное состояние крыши (для жилых домов и квартир, расположенных на последних этажах многоквартирных домов);
 - должен удовлетворять санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности людей;
 - должен быть застрахован от риска утраты или повреждения в пользу Залогодержателя в течение всего срока погашения Ипотечного займа;
 - должен быть застрахован от риска утраты собственности в пользу Залогодержателя (для Предметов ипотеки, находящихся в собственности залогодателя менее 3-х лет);
 - должен быть учтен в ЕГРП (должны иметься сведения о ранее возникшем праве. Собственность, оформленная до 1998 года, подлежит рассмотрению после внесения записи в ЕГРП);
 - не должен находиться в списке домов, подлежащих сносу или капитальному ремонту с отселением.
3. В случае если Предметом ипотеки выступает вновь построенное Жилое помещение, допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки. Если вновь построенное Жилое помещение имеет свободную планировку, обязательным условием является наличие согласованного проекта перепланировки.
4. В случае если Предметом ипотеки выступает квартира, то здание, в котором она расположена, должно отвечать следующим требованиям:
- не находиться в аварийном состоянии;
 - иметь физический износ не более 60%;
 - иметь железобетонный, каменный, свайный или кирпичный фундамент.
5. В случае если Предметом ипотеки выступает жилой дом/нежилое здание, он дополнительно должен отвечать следующим требованиям:
- земельный участок, на котором находится жилой дом, должен:
 - ✓ иметь целевое использование, позволяющее возводить на нем жилые дома.
 - ✓ границы участка должны быть определены в соответствии с законодательством
 - должен находиться в удовлетворительном, неаварийном состоянии, не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности;
 - должен иметь подъездную дорогу, обеспечивающую круглогодичный подъезд к земельному участку, на котором располагается Жилой дом/нежилое здание;
 - должен находиться в населенном пункте или на территории, на которой располагаются иные жилые дома, пригодные для постоянного проживания.

СТОП-ФАКТОРЫ

Стоп-факторы по клиентам:

- возраст заемщика более 75 лет на дату погашения (для лизинга – без ограничений); Есть спец программы для пенсионеров по договору Займа и Залога;
- возраст заемщика, претендующего на заем под залог недвижимости сроком более года, старше 64 лет (для лизинга – без ограничений);
- в отношении заемщика имеются сведения о его причастности к террористической деятельности;
- отсутствие согласия супруга на залог и отчуждение недвижимости в случае, когда оно необходимо;
- нет возможности получить справки ПНД/НД с личным присутствием представителя кредитора (например, из-за того, что заемщик зарегистрирован в другом регионе и не готов выезжать туда за этими справками, оплачивая при этом командировку представителя кредитора).

Стоп-факторы по объектам недвижимости:

- собственник недвижимого имущества - несовершеннолетний,
- в залог предлагается доля в квартире, где собственником другой (не закладываемой) доли является несовершеннолетний;
- в отношении имущества не зарегистрировано право собственности в Росреестре и не выдано свидетельство на право собственности (кроме лизинга);
- объект находится за пределами РФ или в закрытых административно-территориальных образованиях, военных гарнизонах и частях, иных закрытых территориях (кроме закрытых коттеджных поселков);
- в отношении объекта заявлены права третьих лиц (аресты, обременения, право проживания и т.д.);
- не установлено единство здания и земельного участка как объекта (собственники дома и земельного участка - различные лица либо дом и участок принадлежат собственникам разных долей), за исключением случаев, когда здание расположено на арендованном земельном участке с правом долгосрочной аренды;
- в объекте недвижимости зарегистрировано лицо, отказавшееся от участия в приватизации жилья и отказывающееся сниматься с регистрационного учета перед сделкой (за исключением случаев, когда коэффициент К/З менее 20%);

- согласно договору возмездного приобретения объекта, оплата производится после регистрации права собственности, если с момента регистрации права прошло менее 3 лет и клиент не может предоставить подлинные (легко проверяемые) платежные поручения об оплате стоимости либо нотариально заверенную расписку продавца;

- клиент – иностранец, без возможности проверки паспорта;

- в качестве правоустановки в деле фигурирует договор дарения между не родственниками, подписанный менее 3 лет назад - готовы рассмотреть любую ситуацию;

- подписанный менее 3 лет назад (от ситуации – готовы рассмотреть любой срок) договор дарения между родственниками, по которому нет возможности подтвердить волеизъявление дарителя в отношении дарения и в отношении предстоящей сделки.

ДОКУМЕНТЫ

А) ДЛЯ ПРИНЯТИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ПО ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ)-ЗАЕМЩИКУ(АМ)

- **Документ, удостоверяющий личность** (скан-копии всех страниц) – для физических лиц.
- **Уставные документы** – для юридических лиц.

ДОКУМЕНТЫ ПО ПРЕДМЕТУ ИПОТЕКИ

- **Свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости** (а при наличии земельного участка – и на него).
- **Правоустанавливающие документы на объект недвижимости, упомянутые в Свидетельстве** (а при наличии земельного участка – и на него).
- **Технический паспорт, справка БТИ**, либо иные документы, содержащие информацию о технических характеристиках жилого помещения и его планировке.
- **Кадастровый паспорт** (дома – обязательно, квартиры - при наличии).
- **Кадастровый паспорт на земельный участок** (для домов с землей и для земельных участков).
- **Фотографии объекта.**

В) ДЛЯ ПРИНЯТИЯ ОКОНЧАТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ПО ЗАЛОГОДАТЕЛЮ(ЯМ)-ЗАЕМЩИКУ(АМ):

- **Документ, подтверждающий семейное положение Залогодателя(ей):** свидетельство о браке / свидетельство о расторжении брака / заявление нотариальной формы, подтверждающее, что Залогодатель не состоял в браке на момент приобретения Объекта недвижимости в собственность/брачный контракт.
- **Справки ПНД и НДС.**

ДОКУМЕНТЫ ПО ПРОДАВЦУ (ПРИ ИПОТЕКЕ В СИЛУ ЗАКОНА):

- **Паспорт.**
- **Документ, подтверждающий семейное положение Продавца:** свидетельство о браке / свидетельство о расторжении брака / заявление нотариальной формы, подтверждающее, что Продавец не состоял в браке на момент приобретения Объекта недвижимости в собственность/брачный контракт.
- **Нотариально заверенное согласие супруга Продавца** на залог и на возможное отчуждение недвижимости, приобретенной во время брака на основании возмездной сделки. По типовому образцу/**нотариально заверенное заявление**, что в браке на момент приобретения недвижимого имущества не состоял;
- **Справки ПНД и НДС.**

ДОКУМЕНТЫ ПО ПРЕДМЕТУ ИПОТЕКИ:

- **Выписка из ЕГРП** (заказывается Кредитором самостоятельно).
- **Выписка из домовой книги** (если применимо).
- **Расширенная выписка из домовой книги** – в случае приватизации.
- **Финансово-лицевой счет**, либо иной документ об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.
- **Иные документы по требованию Кредитора.**

Примечание 1. Окончательное решение может приниматься, а сделка может проводиться при отсутствии любого из перечисленных в данном разделе документов при условии их обязательного предоставления до перечисления средств займа заемщику и отказа от этого перечисления в случае непредоставления какого-либо документа.

Примечание 2: Нотариальные документы, а также выписка ЕГРП, выписка из домовой книги, справки ПНД и НДС заказываются и принимаются исключительно при личном присутствии представителя компании-кредитора.

С) ДОКУМЕНТЫ НА СДЕЛКУ

ДОКУМЕНТЫ, ЗАПРАШИВАЕМЫЕ ПЕРЕД СДЕЛКОЙ:

- **Оригиналы всех документов, которые ранее предоставлялись в копиях.**
- **Документы, отсутствовавшие на момент принятия окончательного решения, предоставление которых было предписано этим решением как обязательное условие выхода на сделку.**
- **Нотариально заверенное согласие супруга Залогодателя** на залог и на возможное отчуждение недвижимости, приобретенной во время брака на основании возмездной сделки. По типовому образцу/ **нотариально заверенное заявление**, что в браке на момент приобретения недвижимого имущества не состоял (оформляется, как правило, непосредственно перед сделкой в присутствии представителя кредитора, вместе с другими нотариальными документами).
- **Копия второго документа, удостоверяющего личность (любой)** - свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (присвоении ИНН)/карта государственного пенсионного страхования.
- **Доверенность от Залогодателя на совершение регистрационных действий по регистрации соглашения об отступном.** Типовая форма.
- **Реквизиты банковского счета Залогодателя для перечисления суммы займа.**
- **Доверенность от Залогодателя на регистратора, осуществляющего регистрационные действия по регистрации Договора залога.** По образцу.

ДОКУМЕНТЫ, ОФОРМЛЯЕМЫЕ НА СДЕЛКЕ:

а) Займы под залог

- Договор займа, с Графиком платежей. Типовая форма.
- Договор ипотеки. Типовая форма.
- Соглашение об отступном с открытой датой. Типовая форма.
- Договор возмездного оказания услуг по подготовке документов. Типовая форма.
- Доверенность от Залогодержателя (Кредитора) на регистратора, осуществляющего действия по регистрации Договора залога.
- Договор страхования.
- Документ об оплате госпошлины на регистрационные действия.
- Подтверждение волеизъявления Заемщика. Типовая форма.

б) Лизинг

- Договор возвратного лизинга (между Клиентом и Компанией)
- Договор купли-продажи объекта недвижимости (между Клиентом и Компанией).

С УВАЖЕНИЕМ ГРУППА КОМПАНИЙ,

ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ, ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР

ЦК «ГУДДИЛС»

+7 499 3431985

INFO@CENTR-ZALOG.COM

WWW.CENTR-ZALOG.COM

Приглашаем частных брокеров к сотрудничеству partner@centr-zalog.com