ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Правилам купли-продажи закладных АО «АИЖК»

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ,**

предоставляемых **поставщиком**

по выкупаемым Агентством **закладным**

Сканированная копия с оригинала документа делается в случае, если документ хранится в подлиннике.

Если документ хранится в копии, то в **ИС АИЖК** прикрепляется сканированная копия с копии документа. Копия должна быть сделана с оригинала документа и заверена надлежащим образом. Копия заверяется подписью уполномоченного лица с указанием его должности, наименования организации, фамилии и инициалов имени и отчества и даты заверения (допустимо содержание соответствующей информации полностью или частично на печати или/и штампе организации). При заверении копий документов проставляется печать (штамп) в соответствии с правилами внутреннего документооборота **первичного кредитора** или/и **поставщика закладных**, допускается применение как печати, так и штампа организации. Надпись, подтверждающая соответствие копии оригиналу на документе, составленном на одной странице, должна содержаться на этой же странице. В случае если копия документа насчитывает более одного листа, она может быть заверена двумя способами: заверяется каждая страница копии либо все листы копии документа должна быть пронумерованы, прошиты, скреплены печатью (штампом) и заверены подписью уполномоченного лица.

Копия, заверение которой предусмотрено **поставщиком закладных** или Первичным кредитором, может быть заменена нотариально заверенной копией.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Название документа** | **Вид документа** | **Наличие сканированной копии документа**  **в ЕИС АИЖК (комментарий)** | **Необходимость передачи АО «АИЖК»** |
|  | Закладная | Оригинал | Всегда | Всегда[[1]](#footnote-2) |
|  | Кредитный договор/договор займа со всеми изменениями  и дополнениями | Оригинал | Всегда | Всегда |
|  | Договор об ипотеке со всеми изменениями и дополнениями | Оригинал | Всегда, при наличии | Всегда, при наличии |
|  | График платежей | Оригинал | Всегда | Всегда |
|  | Отчет об оценке недвижимого имущества | Оригинал | Всегда | Всегда |
|  | Анкета-заявление на получение **ипотечного кредита** | Оригинал | Всегда | Всегда |
|  | Согласие на обработку персональных данных продавца **предмета ипотеки** | Оригинал | Всегда (исключение – юридические лица, продукты «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», «Перекредитование») | Всегда (при наличии) |
|  | Отчет (Заключение) о проведенном андеррайтинге заемщика и **предмета ипотеки**[[2]](#footnote-3) | Оригинал | Всегда | Всегда[[3]](#footnote-4) |
|  | Финансовый документ, подтверждающий фактическое предоставление займа[[4]](#footnote-5) | Оригинал | Всегда | Всегда |
|  | Гарантийное письмо о фактическом предоставлении **ипотечного кредита** и об исполнении обязательств (платежах) | Оригинал | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Выписка из ЕГРН или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации и удостоверяющий государственную регистрацию права собственности на **предмет ипотеки** и ипотеку[[5]](#footnote-6) | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Документы, удостоверяющие личность заемщиков и залогодателей (паспорт гражданина Российской Федерации либо иной документ, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации согласно действующему законодательству Российской Федерации) | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** (все страницы) | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Документы, подтверждающие занятость и стаж заемщиков (согласно Требованиям АО «АИЖК»), в зависимости от вида занятости заемщиков | Оригинал/Копия, заверенная **поставщиком закладных**, **первичным кредитором** или работодателем заемщика[[6]](#footnote-7) | Всегда  (исключение –кредитование военнослужащих – участников НИС, опция «Легкая ипотека») | Всегда (исключение – копия документа) |
|  | Документы, подтверждающие доходы заемщиков (согласно Требованиям АО «АИЖК») | Оригинал[[7]](#footnote-8)/копия, заверенная организацией, в которой хранится документ (допустимо представление копии декларации, заверенной **поставщиком закладных** или **первичным кредитором**, с копии, заверенной налоговым органом) | Всегда  (исключение –кредитование военнослужащих – участников НИС, опция «Легкая ипотека») | Всегда (исключение – копия документа) |
|  | Действующий договор страхования со всеми изменениями и дополнениями:   * имущественное страхование; * личное страхование (при наличии) | Оригинал/копия, заверенная страховой компанией | Всегда | Всегда |
|  | Документы, подтверждающие оплату заемщиком страховой премии (страховых взносов) | Копия, заверенная **поставщиком закладных**, **первичным кредитором** или страховой компанией | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Договор приобретения недвижимого имущества:   * договор купли-продажи недвижимого имущества; * договор участия в долевом строительстве; * договор уступки прав по договору участия в долевом строительстве | Копии, заверенные **поставщиком закладных** или **первичным кредитором** | Всегда, в соответствии с целевым назначением кредитных средств (исключение – договор по приобретаемому недвижимому имуществу в случае продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» при рефинансировании до момента подтверждения целевого использования) | Не передается на хранение |
|  | Акт приема-передачи недвижимого имущества | Копия, заверенная **поставщиком закладных** или **первичным кредитором** | Всегда, в соответствии с целевым назначением кредитных средств (исключения:  1) продукт «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:  - по **предмету ипотеки**, если на **дату поставки** прошло более 3 лет  с даты регистрации права собственности на **предмет ипотеки**;  - по приобретаемому недвижимому имуществу;  2) продукт «Перекредитование», если прошло более 3 лет с даты регистрации права собственности на **предмет ипотеки**) | Не передается на хранение |
|  | Финансовые документы, подтверждающие получение продавцом недвижимого имущества (застройщиком)/ перечисление на счет продавца недвижимого имущества (застройщика) денежных средств за приобретаемое недвижимое имущество/участие  в строительстве[[8]](#footnote-9) | Копия, заверенная **поставщиком закладных** или **первичным кредитором** | Всегда, в соответствии с целевым назначением кредитных средств (исключения:  1) продукт «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:  - по **предмету ипотеки**, если на **дату поставки** прошло более 3 лет  с даты регистрации права собственности на **предмет ипотеки**;  - по приобретаемому недвижимому имуществу;  2) продукт «Перекредитование», если на **дату поставки** прошло более 3 лет с даты регистрации права собственности на **предмет ипотеки**) | Не передается на хранение |
|  | Решение общего собрания членов кооператива либо иной подтверждающий членство в жилищном, жилищно-строительном, жилищно-накопительном кооперативе документ.  Справка о выплате пая в полном объеме | Копии, заверенные **поставщиком закладных** или **первичным кредитором** | В случае предоставления **ипотечных кредитов**, предназначенных для оплаты паевого взноса членами жилищных, жилищно-строительных, жилищно-накопительных кооперативов (исключение – документы по приобретаемому недвижимому имуществу в случае продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» при рефинансировании до момента подтверждения целевого использования) | Не передается на хранение |
|  | Решение органов опеки и попечительства | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Если включение несовершеннолетнего в состав участников ипотечной сделки обусловлено разрешением органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения (доли в нем), собственником которого (которой) являлся несовершеннолетний; если несовершеннолетний является залогодателем по договору об ипотеке | Не передается на хранение |
|  | Нотариально удостоверенный брачный договор | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | В зависимости от существующего режима собственности на предмет ипотеки и режима долгов и условий ипотечной сделки | Не передается на хранение |
|  | Согласие супруга залогодателя | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | В случае залога имеющегося жилья, приобретенного в период брака, если не установлен договорный режим имущества | Не передается на хранение |
|  | Доверенности, подтверждающие полномочия представителей кредитора/займодавца, всех владельцев закладной (на передачу прав на закладную), страховщика, заемщиков, страхователя, залогодателя и других участников ипотечной сделки | Копия, заверенная нотариально, или копия, заверенная **поставщиком закладных** или **первичным кредитором** | В случае если соответствующая сделка совершается по доверенности | Не передается на хранение |
|  | Военный билет или приписное свидетельство  с подтверждением отсрочки от прохождения военной службы на срок не менее, чем до достижения гражданином 27 лет | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** (все страницы) | Всегда для лиц мужского пола, не достигших 27 лет, чей доход учтен в расчете платежеспособ­ности (исключение – опция «Легкая ипотека») | Не передается на хранение |
|  | Иные документы, оформленные в рамках ипотечной сделки | Копия, заверенная **поставщиком закладных**, **первичным кредитором** или организацией,  в которой хранится документ | По требованию Агентства либо уполномоченного им лица | Не передается на хранение |

В рамках Специализированных ипотечных продуктов/опций/условий кредитования **поставщик закладных,** помимо документов из вышеуказанного перечня, предоставляет дополнительные документы в зависимости от вида ипотечного продукта, в частности:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Название документа** | **Вид документа** | **Наличие сканированной копии документа в ЕИС АИЖК (комментарий)** | **Необходимость передачи АО «АИЖК»** |
| **Опция «Материнский капитал»** | | | | |
|  | Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Справка из Пенсионного фонда Российской Федерации об остатке средств материнского (семейного) капитала, заверенная печатью территориального отделения (управления) Пенсионного фонда Российской Федерации | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда | Не передается на хранение |
| **Ипотечный кредитный продукт «Перекредитование»** | | | | |
|  | Кредитный договор/договор займа по предшествующему **ипотечному кредиту**  со всеми изменениями  и дополнениями | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Выписка из ссудного счета или справка об остатке ссудной задолженности[[9]](#footnote-10), подтверждающие размер остатка ссудной задолженности по предшествующему **ипотечному кредиту**, ранее предоставленному на приобретение/  строительство **предмета ипотеки** | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда (исключение ̶ погашение предшествующего **ипотечного кредита**, находящегося на балансе АО «АИЖК»/ Ипотечного агента АИЖК[[10]](#footnote-11), при наличии заключения АО «АИЖК» о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости) | Не передается на хранение |
| **Кредитование военнослужащих – участников НИС** | | | | |
|  | Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Последующий график платежей (форма которого утверждена Агентством) на соответствующий год,  в котором к выкупу предложена закладная,  с подтверждением о получении заемщиком и/или уполномоченным федеральным органом данного последующего графика | Оригинал | Всегда | Не передается на хранение |
|  | Договор целевого жилищного займа | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда | Всегда |
| **Опция «Легкая ипотека»** | | | | |
|  | Документ, подтверждающий наличие на дату выдачи **ипотечного кредита** у заемщика денежных средств на первоначальный взнос[[11]](#footnote-12) | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда (исключение – продукт «Перекредитование») | Не передается на хранение |
|  | Любой документ заемщиков на выбор: страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС), водительское удостоверение, удостоверение личности военнослужащего, удостоверение сотрудника федеральных органов власти, военный билет, паспорт гражданина Российской Федерации, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации за пределами территории Российской Федерации (загранпаспорт) | Копия, заверенная **первичным кредитором** или **поставщиком закладных** | Всегда | Не передается на хранение |

1. Передача оригинала закладной осуществляется **поставщиком закладных** отдельно от передачи иных документов **кредитного дела** в соответствии с условиями Правил. [↑](#footnote-ref-2)
2. При наличии заключения Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости предоставление отчета по форме приложения 4.1 к Правилам не требуется. [↑](#footnote-ref-3)
3. Предоставление оригинала заключения Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости не требуется. [↑](#footnote-ref-4)
4. Выписка по счету или платежное поручение.

   При этом платежное поручение должно соответствовать следующим требованиям:

   1) получено займодавцем по электронным каналам связи, содержит сведения об электронной системе и электронно-цифровую подпись согласно Федеральному закону от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;

   2) получено займодавцем по электронным каналам связи, не содержит сведений об электронной системе и электронно-цифровой подписи согласно Федеральному закону от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», заверяется Первичным кредитором/Поставщиком закладных надписью: «Данный документ содержит сведения, которые содержатся в «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (указывается наименование электронной системы) на указанную дату и получены в установленном законом порядке по электронным каналам связи с использованием электронно-цифровой подписи» – с указанием даты проставления этой удостоверительной надписи, должности, Ф.И.О. и подписи уполномоченного лица Первичного кредитора/**поставщика закладных**, печати/штампа организации (отметка «Копия верна» не ставится);

   3) на бумажном носителе, оформленное банком-плательщиком с указанием даты исполнения, проставлением штампа банка и подписи уполномоченного лица банка, или платежное поручение на бумажном носителе, оформленное банком – получателем средств с указанием даты исполнения, проставлением штампа банка и подписи уполномоченного лица банка (п. 4.7 Положения о правилах осуществления перевода денежных средств, утв. Банком России от 19.06.2012 № 383-П).

   Выбор подтверждающего документа осуществляется **поставщиком закладных**. [↑](#footnote-ref-5)
5. В качестве такого документа может быть предоставлено свидетельство о регистрации права собственности на **предмет ипотеки**, выписка из ЕГРП, копия договора приобретения **предмета ипотеки** с регистрационной надписью либо иные документы, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-6)
6. Справки о занятости служащих МВД, органов уголовно-исполнительной системы, священнослужителей и т.п. предоставляется в оригинале. Копия трудовой книжки и трудового договора заверяются только работодателем заемщика. [↑](#footnote-ref-7)
7. Справка о доходах предоставляется в оригинале. [↑](#footnote-ref-8)
8. В качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, платежное поручение, иные документы (кассовый чек, квитанция, приходный кассовый ордер и т.д.), оформленные по утвержденным нормативными актами формам; расписка (иной документ) продавца/цедента – физического лица, которая содержит заверенную подписью продавца/цедента информацию о том, что расчеты за приобретаемое недвижимое имущество произведены полностью и претензии со стороны продавца недвижимого имущества/цедента отсутствуют. Если договор купли-продажи или акт приема-передачи по договору купли-продажи/договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве содержат информацию о том, что расчеты по указанным договорам полностью/частично произведены, иного документа для подтверждения расчетов по договору приобретения недвижимого имущества на указанную в договоре купли-продажи/акте приема-передачи сумму не требуется. [↑](#footnote-ref-9)
9. Указанные документы должны содержать информацию об остатке ссудной задолженности на дату погашения предшествующего **ипотечного кредита,** допускается предоставление документов, полученных ранее даты погашения, но в том же процентом периоде.

   Справка об остатке ссудной задолженности выдается кредитором (займодавцем) по ранее выданному **ипотечному кредиту** с проставлением подписи уполномоченного лица кредитора (займодавца) и должна содержать номер и дату кредитного договора (договора займа), сумму остатка ссудной задолженности и Ф.И.О. заемщика, которому был предоставлен **ипотечный кредит**. [↑](#footnote-ref-10)
10. Ипотечный агент, учрежденный в целях реализации сделок секьюритизации ипотечных активов АО «АИЖК». [↑](#footnote-ref-11)
11. В качестве такого документа может быть предоставлен один из следующих документов: выписка по счету, платежное поручение или иной финансовый документ, оформленный на бумажном носителе с указанием даты исполнения, проставлением штампа банка об исполнении и подписи уполномоченного лица банка; подписанный договор купли-продажи недвижимости/уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, продавцом/цедентом (одним из продавцов/цедентов) по которому является заемщик. Допускается предоставление документа, датированного не ранее, чем за месяц до даты заключения договора приобретения предмета ипотеки. Выбор подтверждающего документа осуществляется **поставщиком закладных.** [↑](#footnote-ref-12)