Приложение № 7  
к Правилам купли-продажи закладных ОАО «АИЖК»

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ**

по выкупаемым Агентством ***закладным***,

передаваемым ***поставщиком закладных*** организации, определенной в качестве ***агента по сопровождению*** (либо хранимых ***поставщиком закладных*** в случаях, когда Поставщик определен Агентством как организация, оказывающая услуги по сопровождению закладных)

Общие принципы заверения документов

Сканированная копия прикрепляется в ***ИС АИЖК*** в том же виде (оригинал или надлежащим образом заверенная копия), в котором документ передается ***поставщиком закладных*** организации, определенной в качестве ***агента по сопровождению***.

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, с которого делается сканированная копия** | **Необходимость представления (комментарий)** |
|  | График платежей | Оригинал | Всегда |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Анкета-заявление на получение кредита/займа/рассрочки платежа[[1]](#footnote-1) |  |  |
|  | Отчет (Заключение) о проведенном андеррайтинге заемщика[[2]](#footnote-2) и Предмета ипотеки |
|  | Документы, удостоверяющие личность заемщиков и залогодателей (паспорт гражданина РФ либо иной документ, удостоверяющий личность гражданина РФ согласно действующему законодательству РФ) | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных (все страницы) |
|  | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки или выписка из ЕГРП[[3]](#footnote-3) | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных |
|  | Документы, подтверждающие занятость и стаж заемщиков (согласно требованиям Методики оценки кредито- и платежеспособности заемщика, утвержденной Агентством и опубликованной на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](http://www.ahml.ru))), – в зависимости от вида занятости заемщиков | Копия, заверенная Поставщиком закладных, Первичным кредитором или работодателем заемщика[[4]](#footnote-4) | Всегда  (исключение – продукт «Военная ипотека»[[5]](#footnote-5)/кредитование военнослужащих- участников НИС) |
|  | Документы, подтверждающие доходы заемщиков (согласно требованиям Методики оценки кредито- и платежеспособности заемщика, утвержденной Агентством и опубликованной на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](http://www.ahml.ru))) | Оригинал/Копия, заверенная организацией, в которой хранится документ. (Допустимо представление копии декларации, заверенной Поставщиком закладных или Первичным кредитором, с копии, заверенной налоговым органом). | Всегда  (исключение – продукт «Военная ипотека»5 /кредитование военнослужащих- участников НИС) |
|  | Финансовые документы, подтверждающие оплату заемщиками страховых взносов (премии) | Копия, заверенная Поставщиком закладных, Первичным кредитором или Страховой компанией | Всегда |
|  | Финансовый документ, подтверждающий получение Продавцом/перечисление на счет Продавца денежных средств за приобретаемое жилое помещение и/или земельный участок[[6]](#footnote-6) | Копия, заверенная Поставщиком закладных или Первичным кредитором | Всегда |
|  | Решение органов опеки и попечительства | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Если включение несовершеннолетнего в состав участников ипотечной сделки вызвано условиями разрешения органов опеки на отчуждение жилого помещения, сособственником которого являлся несовершеннолетний;  если несовершеннолетний является залогодателем по договору об ипотеке.  В рамках продукта «Военная ипотека» не предоставляется |
|  | Договор об ипотеке Жилого помещения | Оригинал | Всегда, при наличии |
|  | 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 |
| Согласие супруга залогодателя[[7]](#footnote-7) | Оригинал/копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | В зависимости от существующего режима собственности на предмет ипотеки и условий ипотечной сделки |
|  | 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 (для доверенности от юридического лица допустимо представление копии или копии с нотариально удостоверенной копии, заверенной Поставщиком закладных или Первичным кредитором) | В случае если соответствующая сделка совершается по доверенности |
|  | Договор приобретения Жилого помещения:   * Договор купли-продажи жилого помещения; * Договор участия в долевом строительстве; * Договор уступки прав по Договору участия в долевом строительстве; * Акт приема-передачи Жилого помещения | Копии, заверенные Поставщиком закладных или Первичным кредитором | Всегда, в соответствии с целевым назначением кредитных средств (исключение – опция «Рассрочка от застройщика») |
|  | Договор купли-продажи Жилого дома и земельного участка/Договор купли-продажи земельного участка.  Договор строительного подряда и смета на строительство Жилого помещения.  Кадастровый паспорт (план) земельного участка (Разделы В.1, В.2. Разделы В.3 и В.4 – при наличии в государственном кадастре соответствующих сведений) | Копии, заверенные Поставщиком закладных или Первичным кредитором | Всегда, если Ипотечный кредит предоставлен на приобретение Жилого дома на Земельном участке либо на приобретение земельного участка с целью строительства Жилого дома на нем |
|  | 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 |
|  | Выписка из ссудного счета, подтверждающая размер остатка ссудной задолженности по Ипотечному кредиту/займу, ранее предоставленному на приобретение/строительство Жилого помещения на дату погашения, или Справка об остатке ссудной задолженности[[8]](#footnote-8) | Оригинал | В случае предоставления Ипотечного кредита на погашение Ипотечного кредита, ранее предоставленного на приобретение/строительство Жилого помещения5 |
| Платежный документ, подтверждающий перечисление суммы кредита/займа на погашение ранее предоставленного |
|  | Документ, подтверждающий участие залогодателя в социальной программе | Копия, заверенная Поставщиком закладных или Первичным кредитором | Если включение залогодателя в число собственников предмета ипотеки обусловлено требованиями социальных программ или/и ипотечного продукта, разработанного Агентством (является условием предоставления субсидии и/или иных средств социальной поддержки) |
|  | 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 |
|  | Финансовый документ, подтверждающий фактическое предоставление займа[[9]](#footnote-9) | Оригинал | Всегда (исключение – опция «Рассрочка от застройщика») |

В рамках Специализированных ипотечных продуктов/опций/условий кредитования ***поставщик закладных*** помимо документов из вышеуказанного перечня передает организации, определенной в качестве ***агента по сопровождению*** (либо осуществляет их хранение в случаях, когда ***поставщик закладных*** определен Агентством в качестве организации, оказывающей услуги по сопровождению закладных), дополнительные документы в зависимости от вида ипотечного продукта, в частности:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Название документа** | **Вид документа, с которого делается сканированная копия** | **Необходимость представления (комментарий)** | | |
| **Ипотечный кредитный продукт**5**/опция «Материнский капитал»** | | | | | |
|  | Документ о семейном положении (свидетельство о заключении/расторжении брака) | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Всегда | | |
|  | Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал |
|  | Справка из Пенсионного фонда Российской Федерации об остатке средств материнского (семейного) капитала, заверенная печатью территориального отделения (управления) Пенсионного фонда Российской Федерации |
|  | Уведомление территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации о принятии заявления Заемщика/супруга Заемщика о направлении средств материнского (семейного) капитала на погашение Ипотечного кредита | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Если с момента выдачи Ипотечного кредита/займа до Даты поставки прошло более 90 (девяноста) календарных дней, но не более 180 (ста восьмидесяти) календарных дней | | |
|  | Направляемое территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации Заемщику/супругу Заемщика уведомление об удовлетворении или об отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | | Если с момента выдачи Ипотечного кредита до Даты поставки прошло более 120 (ста двадцати) календарных дней, но не более 180 (ста восьмидесяти) календарных дней |
| **Ипотечный кредитный продукт «Ипотечный кредит для молодых учителей»**5 | | | | | |
|  | Сертификат (документ), выданный уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, на получение Субсидии, предоставленной в рамках региональной программы обеспечения жильем молодых учителей, или иной документ, выданный уполномоченным органом, свидетельствующий о праве на получение субсидии в рамках обеспечения программы поддержки молодых учителей в муниципальном образовании/субъекте Российской Федерации, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Всегда | | |
|  | Документ (расписка продавца/платежный документ), подтверждающий перечисление субсидии в счет оплаты жилого помещения по договору приобретения |
| **Ипотечный кредитный продукт «Ипотечный кредит для молодых ученых»** 5,[[10]](#footnote-10) | | | | | |
|  | Сертификат участника Федеральной целевой программы «Жилище», выданный отделениями РАН, подписанный должностным лицом академии наук с указанием размера субсидии | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Всегда | | |
|  | Выписка из протокола заседания совета по научной и научно-инновационной политике при администрации региона (либо иного органа, принимающего решение о выплате субсидии) с указанием размера субсидии и периода, в течение которого субсидия будет перечислена в погашение Ипотечного кредита |
|  | Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал |
|  | Справка из Пенсионного фонда Российской Федерации об остатке средств материнского (семейного) капитала, заверенная печатью территориального отделения (управления) Пенсионного фонда Российской Федерации |
|  | Уведомление территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации о принятии заявления Заемщика/супруга Заемщика о направлении средств материнского (семейного) капитала на погашение Ипотечного кредита | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Если с момента выдачи Ипотечного кредита/займа до Даты поставки прошло более 90 (девяноста) календарных дней, но не более 180 (ста восьмидесяти) календарных дней | | |
|  | Направляемое территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации Заемщику/супругу Заемщика уведомление об удовлетворении или об отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Если с момента выдачи Ипотечного кредита до Даты поставки прошло более 120 (ста двадцати) календарных дней, но не более 180 (ста восьмидесяти) календарных дней | | |
| **Ипотечный кредитный продукт «Военная ипотека»**5**/ Кредитование военнослужащих – участников НИС** | | | | | |
|  | 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 | | |
|  | Договор целевого жилищного займа | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных |
| **Опция «Долевое строительство»** | | | | | |
|  | Договор страхования гражданской ответственности застройщика, оформленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. | Копия, заверенная страховой компанией | Всегда, за исключением случаев, когда обеспечением обязательств застройщика является поручительство банка | | |
|  | Договор поручительства банка, обеспечивающий исполнение застройщиком обязательств по договору долевого участия в строительстве, оформленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. | Копия, заверенная Первичным кредитором или Поставщиком закладных | Всегда, за исключением случаев, когда обеспечением обязательств застройщика является страхование гражданской ответственности заемщика | | |

1. Положения, касающиеся рассрочки платежа, применимы к опции «Рассрочка от застройщика» [↑](#footnote-ref-1)
2. Здесь и далее понятие «заемщик» включает в себя также покупателя (участника строительства) в рамках опции «Рассрочка от застройщика». [↑](#footnote-ref-2)
3. Документ выбирается по усмотрению Поставщика закладных. [↑](#footnote-ref-3)
4. Копия трудовой книжки и трудового договора заверяются только работодателем заемщика. Справка по форме 2-НДФЛ предоставляется в оригинале. [↑](#footnote-ref-4)
5. Для кредитов/займов, договоры, влекущие возникновение денежного обязательства, по которым заключены до 31.12.2014 (включительно) [↑](#footnote-ref-5)
6. В качестве такого документа может быть предоставлена выписка со счета, платежное поручение, расписка продавца или иной документ, который содержит заверенную подписью продавца информацию о том, что расчеты за приобретаемое жилое помещение произведены полностью и претензии со стороны продавца жилого помещения отсутствуют. В рамках опции «Рассрочка от застройщика» к указанным документам относятся выписка со счета, платежное поручение или иной документ, который содержит заверенную подписью продавца информацию об оплате первоначального взноса за приобретаемую/строящуюся квартиру, а также об оплате произведённых платежей в счет погашения суммы рассрочки . [↑](#footnote-ref-6)
7. Предоставляется при залоге имеющегося жилья, приобретенного в период брака, если не установлен договорный режим имущества. В частности, такой вариант ипотечной сделки предусмотрен при получении кредита на участие в долевом строительстве. [↑](#footnote-ref-7)
8. Справка об остатке ссудной задолженности предоставляется небанковскими организациями, заверяется кредитором (займодавцем) по ранее выданному кредиту (или по доверенности от его имени) и должна содержать номер и дату договора займа, сумму остатка ссудной задолженности и Ф.И.О.ФИО заемщика, которому был предоставлен кредит. [↑](#footnote-ref-8)
9. Платежное поручение, мемориальный ордер, расходный кассовый ордер, выписка из лицевого счета. Документ определяется по усмотрению Поставщика. [↑](#footnote-ref-9)
10. Документы по субсидии или средствам МСК предоставляются в случае, если за счет субсидии и/или средств МСК была/будет погашена часть-2 Ипотечного кредита. [↑](#footnote-ref-10)