

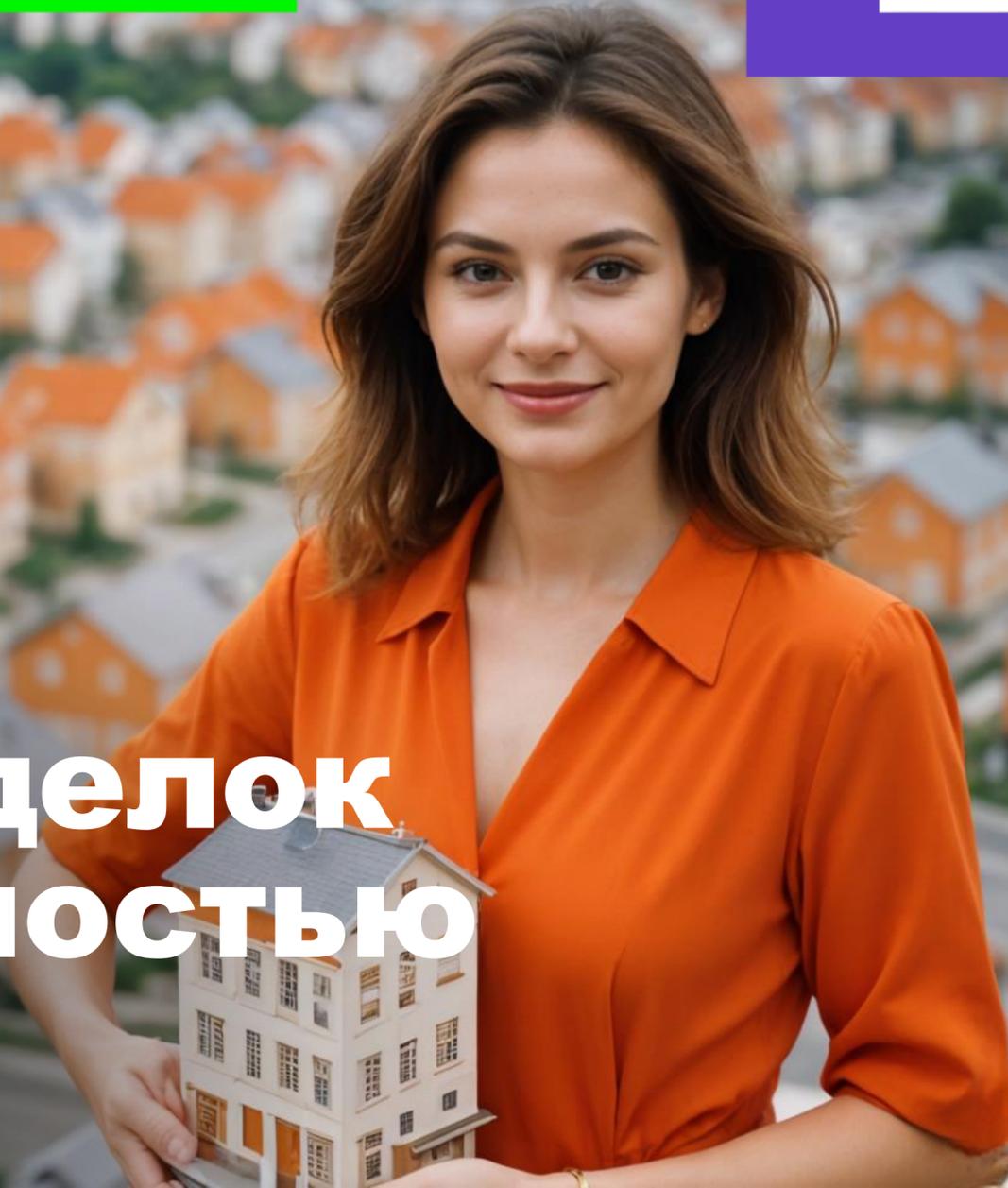
**С**

**ПЕР**

**ТЕ**

**КА**

# Варианты сделок с недвижимостью



# ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

**1**

**Объект недвижимости обязательно должен иметь железобетонные перекрытия**

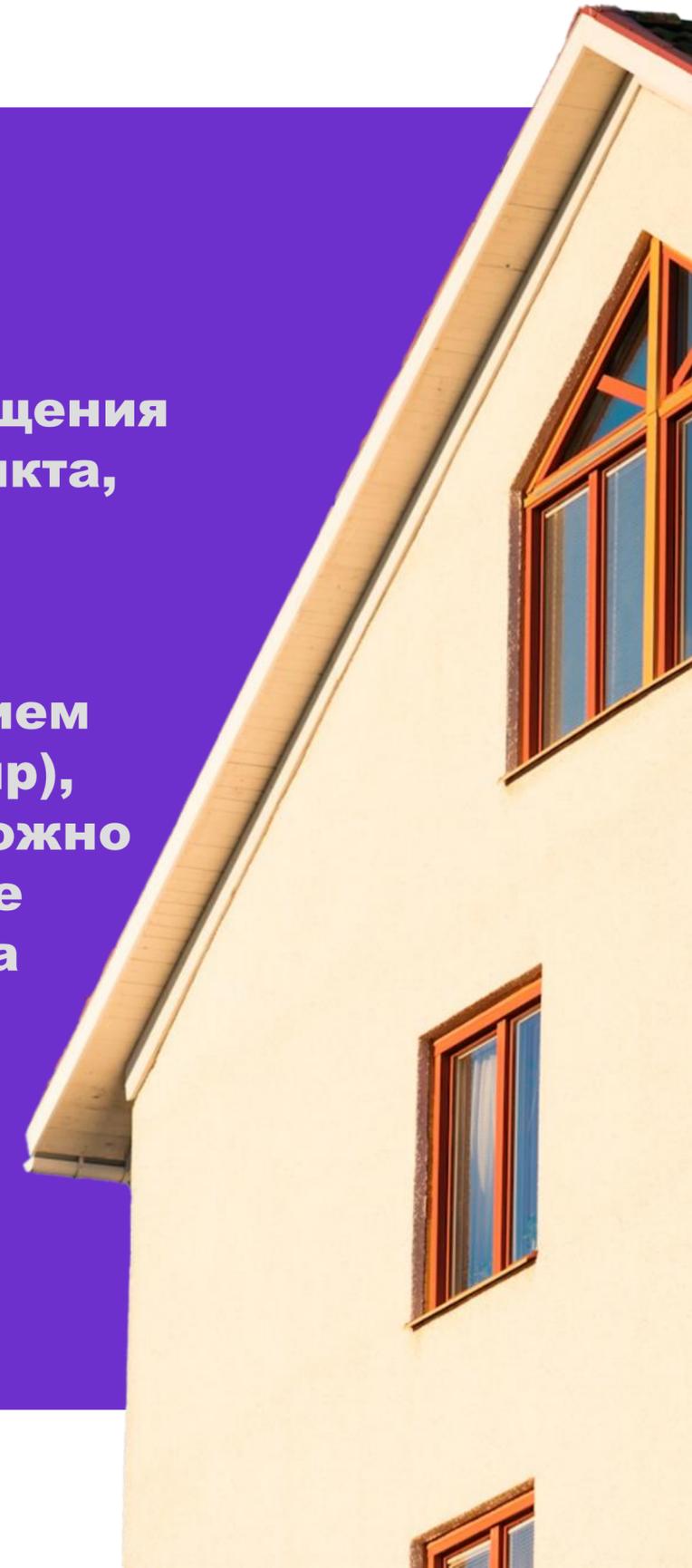
**2**

**Здание, в котором расположена жилая недвижимость, должно отвечать следующим условиям и требованиям:**

- не находиться в аварийном состоянии;*
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт или снос;*
- иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.*

**3**

**Удаленность жилого помещения от границ населенного пункта, в котором располагается подразделение Банка, не должна превышать 100 (сто) км, за исключением жилых помещений (квартир), в городах, в которых возможно кредитование объектов вне региона присутствия Банка**



# Не принимаются в качестве обеспечения следующая жилая недвижимость:

## Панельные и блочные пятиэтажки в Москве и Новой Москве (1953г.)

В пределах Садового кольца возможно  
индивидуальное согласование объекта с  
отклонением

## Квартиры, имеющие перепланировки, которые нельзя узаконить

Снос несущих конструкций,  
перемещение мокрых точек,  
усечение вентиляционных коробов

## «Гостиничного» типа и типа «общежития»

## Квартиры, имеющие перепланировки, которые нельзя узаконить

Снос несущих конструкций, перемещение  
мокрых точек, усечение вентиляционных  
коробов



# Не принимаются в качестве обеспечения следующая жилая недвижимость:

**Устройство или закладка  
оконных блоков**

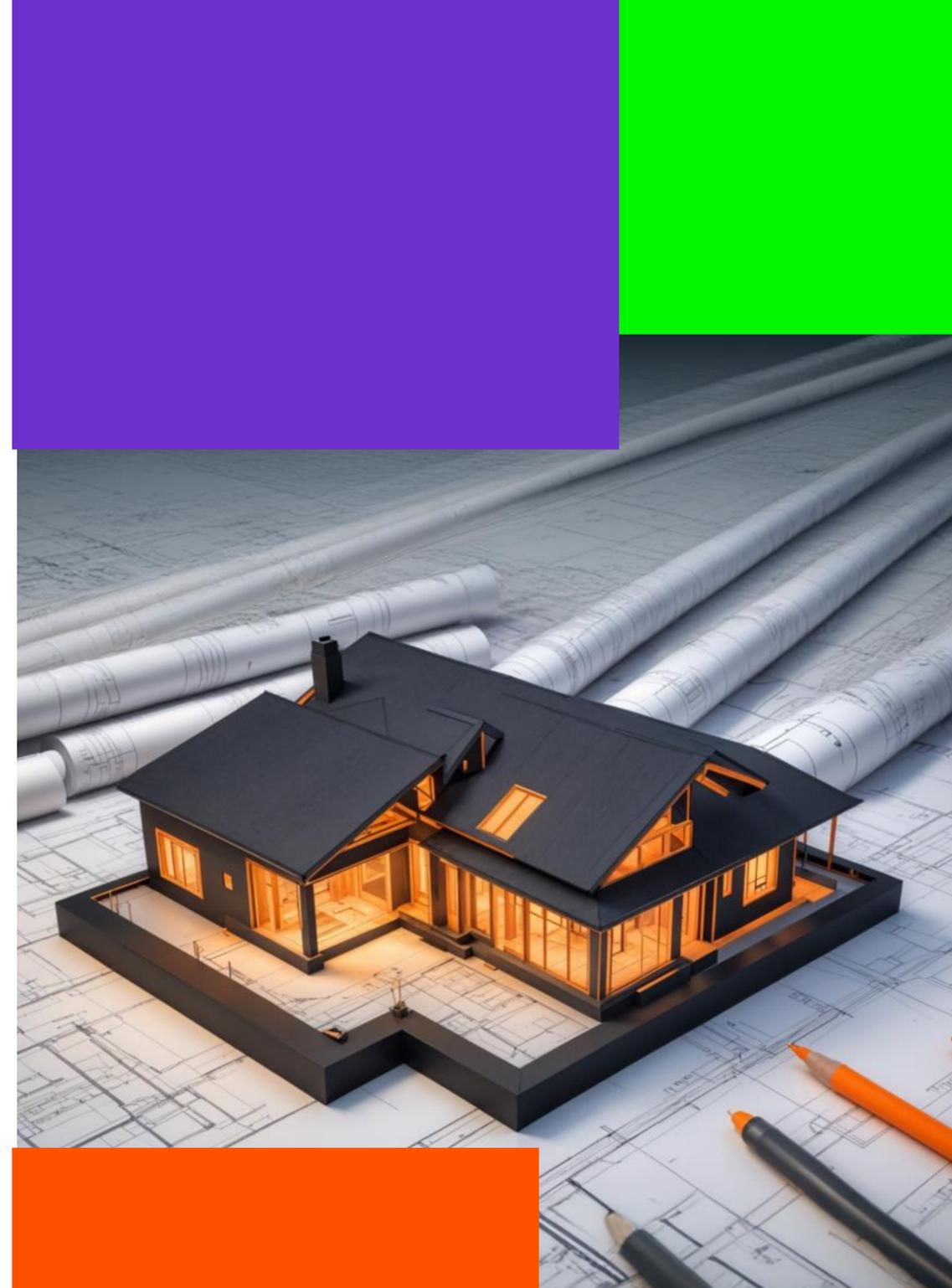
**Нарушение сохранности внешнего  
вида фасада здания**

**Комнаты в коммунальных  
квартирах**

**За исключением случаев приобретения  
Заемщиком в собственность всех комнат  
коммунальной квартиры, передаваемой  
впоследствии в Залог целиком в виде  
единого жилого помещения**

**Полный или частичный снос  
несущей конструкции здания**

**Квартиры, в которых несовершенно-  
летние дети являются (в случае  
ипотеки в силу договора) или будут  
являться  
собственниками/сособственниками.**



# Особенности оформления

**Возможность использования средств Материнского капитала в качестве первоначального взноса**  
*(возможно предоставление заемщиками в электронном виде сертификата МСК и справки о размере средств МСК, при этом сохраняется право предоставления оригиналов)* **И других сертификатов финансовой помощи из бюджетов всех уровней.**

**Гибкое распределение долей, между созаемщиками. Возможность оформление равнодолевой собственности для супругов, в том числе оформление в разных долях между созаемщиками.**

## Первичный рынок

### ДДУ:

Электронная регистрация ДДУ

Подписание с помощью ЭЦП, в т.ч. КД

Схема расчетов: аккредитив/после гос.регистрации

### Договор Уступки:

Уступка по ДДУ от ФЛ

Неограниченное кол-во уступок (допустимо по доверенности от продавца)

Сделка через ячейку при уступке от ФЛ

### Иное:

Переход с рассрочки на ипотеку

Отправка ПВ до регистрации по ДКП (со счета АБ)

## Вторичный рынок

- Электронная регистрация **ДКП**
- Неограниченное количество продавцов
- Альтернативные сделки через ячейки (любое кол-во предоставляется в аренду)
- Передача первоначального взноса как аванс (указываем в **ДКП** сумму передачи до сделки)
- Сделка с собственниками н/л детьми (Опека)
- Нет ограничений по количеству альтернативных сделок в цепочке

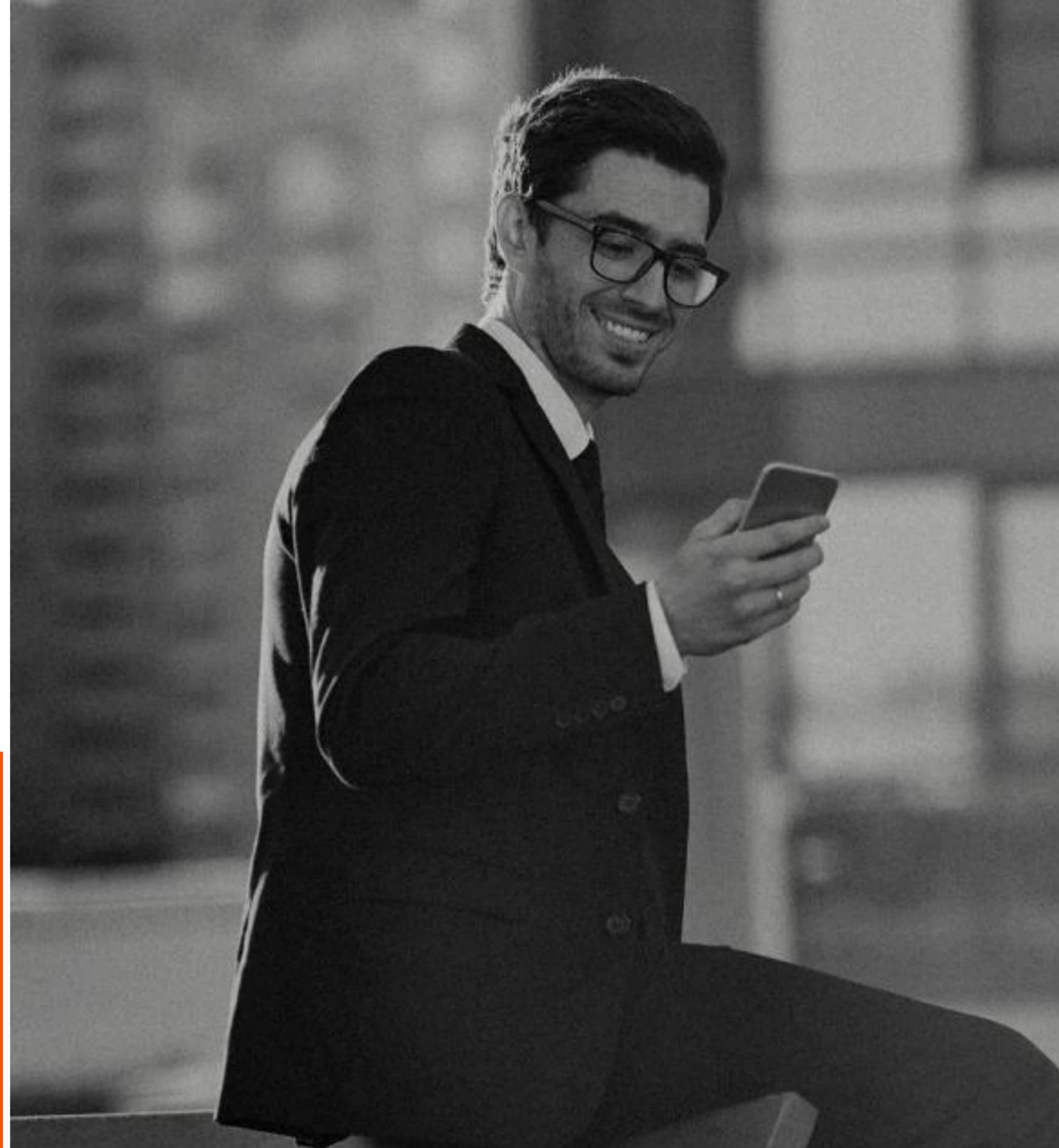
# **СХЕМА ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛОК С НЕОТДЕЛИМЫМИ УЛУЧШЕНИЯМИ В КВАРТИРЕ**

**Схема заключения сделок  
с неотделимыми улучшениями  
в квартире**

**В случае приобретения Заемщиком  
объекта недвижимости у Покупателя,  
который владеет собственностью  
менее 3-х лет, допускается  
возможность оформления Договор  
купли-продажи (далее ДКП) на цели  
приобретения Недвижимости с  
неотделимыми улучшениями  
(внутренней отделкой)**

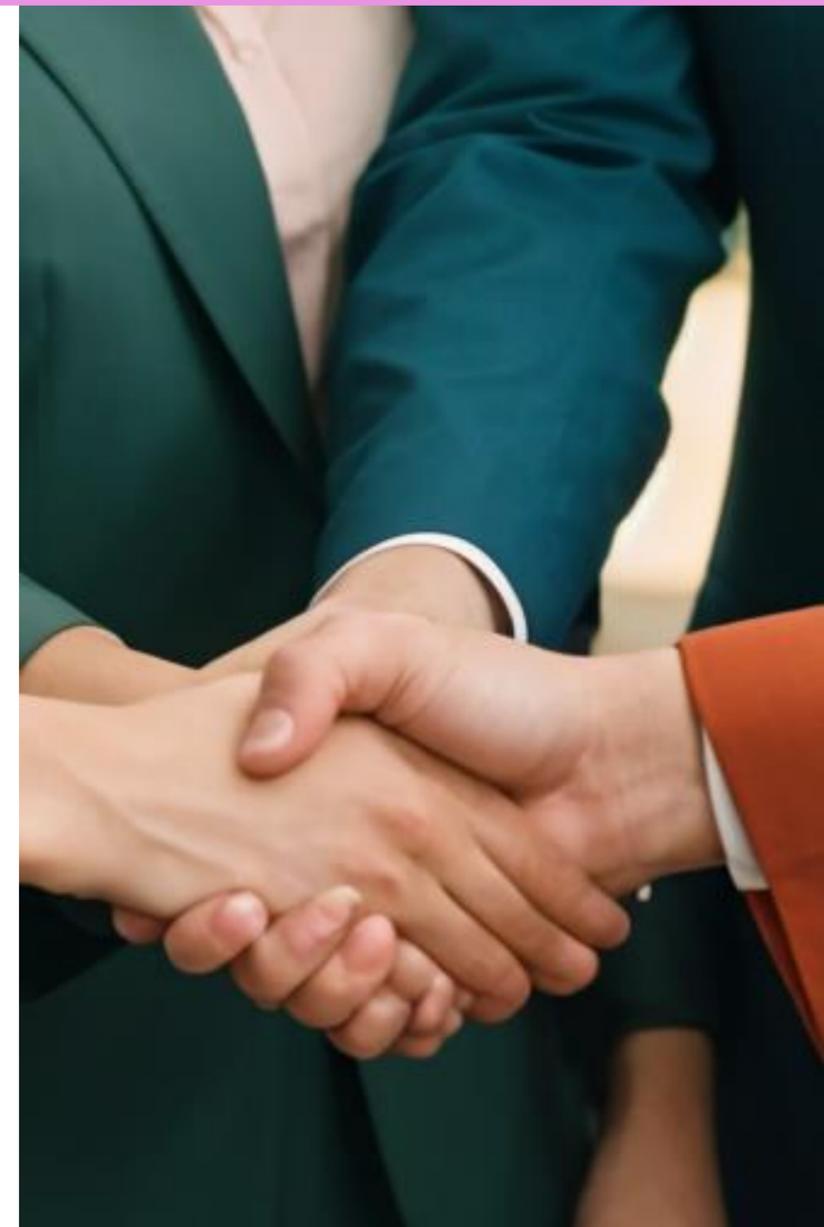
**Абсолют Банк**

**Супертека**



# Условия проведения сделки

- 1** Приобретение объекта только у Физического лица в рамках стандартных программ
- 2** Положительный результат юридической экспертизы документов по объекту
- 3** Сумма в Договоре купли продажи (на покупку недвижимости) не менее суммы предоставляемого Банком кредита
- 4** Стоимость квартиры указанная в ДКП НЕ ДОЛЖНА быть менее 70% от кадастровой стоимости приобретаемого объекта недвижимости (если завышена то от рыночной стоимости)
- 5** В Закладной прописывается сумма предоставляемого кредита и оценочная (рыночная) стоимость в соответствии с Отчетом об оценке независимого аккредитованного оценщика
- 6** Продавцом объекта собственноручно оформляются (по образцу банка) документы (расписки), подтверждающие получение Покупателем суммы кредита (указанной в Договоре купли продажи на покупку объекта, а также на ремонт внутреннюю отделку и неотделимые улучшения)
- 7** Риск утраты права собственности страхуется на 3 года, или на весь срок действия Кредитного договора (по итогам юридической экспертизы)



# ЗАКЛЮЧЕНИЕ СДЕЛОК НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗАЕМЩИКА И ДОВЕРЕННОГО ЛИЦА

**Заключение сделок  
на вторичном рынке Заемщика  
и доверенного лица**

**Возможность заключения Договора  
купли продажи по покупке объекта на  
вторичном рынке недвижимости  
между Заемщиком и доверенным  
лицом, действующим на основании  
нотариально заверенной  
доверенности от Продавца  
(собственника объекта)**



# Требования к доверенности от Продавца (в т.ч. ИП) объекта на вторичном рынке недвижимости

**1** Нотариально заверенная доверенность, либо заверенная консульским учреждением РФ

Доверенности, приравненные к нотариальным (заверенные главными врачами, начальниками колоний и пр.) не принимаются

Допускается возможность указания в доверенности несколько доверенных лиц;

Предусмотрена возможность реализации доверенным лицом Продавца(ов) нескольких объектов (где в обязательном порядке указывается объект (и его характеристики), приобретаемый Заемщиком)

**2** Срок действия доверенности – срок, отраженный Продавцом в доверенности

*При этом:*

*- если с момента выдачи доверенности прошло более 3-х месяцев, то обязательно страхование риска утраты титула на 4 года (оплата страховой премии осуществляется ежегодно)*

**3** В случае предоставления от Продавца генеральной доверенности (расширенные полномочия) не требуется переоформление при наличии документов, подтверждающих близкое родство между доверителем и доверенным лицами.

**4** Доверенность, выданная с формулировкой «с правом передоверия» должна быть выдана напрямую продавцом квартиры, а не доверенным лицом;

**5** Заявление об отсутствии брака от Продавца(ов)/согласие супруги(ов) Продавца(ов) – предоставляются в нотариальной форме

**6** Денежные средства перечисляются на текущие счета ПРОДАВЦА

# ПРИОБРЕТЕНИЕ ОБЪЕКТА С ОБРЕМЕНЕНИЕМ СТОРОННЕГО БАНКА

Приобретение объекта  
с обременением  
стороннего банка

**Возможность кредитования  
квартир/апартаментов на первичном (уступка) и  
вторичном рынке.**

**Квартира в обременении ТОЛЬКО БАНКА  
(Действующий банк, у которого не отозвана  
лицензия)**

**Рассмотрение клиента под данный объект  
только по полному пакету документов**

**ВАЖНО, кредитование допускается при  
отсутствии действующих просрочек по  
кредитам и ФССП у продавца**



# Схема проведения сделки:

- 1** продавец предоставляет весь пакет документов на объект + согласие на обработку персональных данных
- 2** готовится пакет документов для проведения сделки. В ДКП/ДУПТ прописывается, что квартира продается с обременением другого банка
- 3** в день сделки продавец подписывает Договор поручительства, который прекращает свое действие при снятии обременения первичного банка-кредитора и регистрацией ДКП/ДУПТ с обременением Абсолют
- 4** деньги в размере ОСЗ переводятся в день сделки на счет продавца (накануне сделки, ему необходимо взять справку об остатке ссудной задолженности + реквизиты для перевода(погашается только ОСЗ, штрафы и начисленные проценты продавец переводит самостоятельно, либо за счет денег покупателя, но оформленных отдельным переводом за счет первоначального взноса))
- 5** разница между стоимостью квартиры и ОСЗ закладывается в отдельную ячейку(аккредитив). Условием получения этих денег будет являться предоставления зарегистрированного ДКП/ДУПТ + ЕГРН, где единственным залогодержателем будет являться Абсолют Банк.
- 6** продавец пишет заявление на досрочное погашение, получает документы для снятия обременения и подают на регистрацию ДКП/ДУПТ Абсолют Банка

# МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ СДЕЛКИ

Межрегиональные сделки

**Подача заявки на кредит  
возможна в любом  
Филиале Банка,  
независимо от региона  
проживания заемщика**

**Подбор недвижимости – все  
регионы присутствия Банка,  
а также согласованный  
список городов**

**Проведение сделки – в любом  
Филиале Банка, без привязки  
к отделению подачи заявки**

**Обслуживание кредита -  
любой филиал Банка, либо  
дистанционно, посредством  
приложения Абсолют-онлайн**

Абсолют Банк

Супертека



# Перечень городов присутствия Абсолют Банка

Балашиха  
Выборг  
Долгопрудный  
Екатеринбург  
Казань  
Москва  
Ростов-на-Дону

Королев  
Котлас  
Краснодар  
Люберцы  
Магнитогорск  
Мытищи  
Химки

Нижний Новгород  
Новосибирск  
Одинцово  
Омск  
Пенза  
Пермь  
Челябинск

Санкт-Петербург  
Саратов  
Самара  
Стерлитамак  
Тюмень  
Уфа

# Города, где нет отделения, но кредитование возможно

Абакан  
Анапа  
Арзамас  
Армавир  
Астрахань  
Балаково  
Барнаул  
Березники  
Бийск  
Великий Новгород  
Владимир  
Волгоград  
Вологда  
Воронеж  
Воткинск  
Геленджик

Иваново  
Ижевск  
Йошкар-Ола  
Иркутск  
Калининград  
Калуга  
Коломна  
Кострома  
Красноярск  
Курган  
Липецк  
Миасс  
Муром  
Набережные Челны  
Нефтекамск  
Нефтеюганск

Нижневартовск  
Нижний Тагил  
Новороссийск  
Новый Уренгой  
Ноябрьск  
Обнинск  
Октябрьский  
Орёл  
Оренбург  
Орск  
Петрозаводск  
Псков  
Рыбинск  
Саранск  
Соликамск  
Сочи

Ставрополь  
Старый Оскол  
Сургут  
Сызрань  
Тамбов  
Тверь  
Тобольск  
Тольятти  
Томск  
Тула  
Ульяновск  
Ханты-Мансийск  
Чайковский  
Чебоксары  
Череповец  
Энгельс

# ДИСТАНЦИОННЫЕ СДЕЛКИ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

# Для Первичного рынка доступны следующие варианты дистанционных сделок:

## Полностью электронная сделка

Текущий счет открывается дистанционно  
(Удаленная Идентификация)

Все документы по сделке подписываются удаленно,  
с помощью ЭЦП

## Электронное подписание Договора Долевого участия и Кредитной документации + электронная регистрация ДДУ

Заемщик, в удобное ему время, открывает в Банке текущий счет и размещает на нем первоначальный взнос

Подписание ДДУ и Кредитной документации проходит удаленно, с помощью Электронно-цифровой подписи (ЭЦП)