

## Памятка заёмщику при регистрации права собственности на квартиру, приобретённую на этапе строительства

После завершения строительства дома, в котором с использованием ипотечного кредита приобретена квартира, рекомендуется соблюдать следующий порядок действий:

### 1. Подписание застройщиком и заёмщиком акта приёма-передачи квартиры.

### 2. Заказ отчёта об оценке квартиры, завершённой строительством.

Если в кредитном договоре в перечне документов, необходимых для изменения процентной ставки, указан отчёт об оценке, он заказывается и оплачивается заёмщиком самостоятельно (у оценщика из перечня, рекомендованного Банком), и предоставляется в Банк вместе с указанными ниже документами для составления закладной.

Если в кредитном договоре отчёт об оценке не указан как один из документов, необходимых для изменения процентной ставки, Банк заказывает его самостоятельно. Для организации заказа заёмщику необходимо предоставить в Банк следующие документы:

- ✓ акт приёма-передачи квартиры;
- ✓ кадастровый паспорт или технический паспорт на квартиру;  
Вместо кадастрового/технического паспорта допускается предоставление копии поэтажного плана по результатам обмеров органом технической инвентаризации. План квартиры, приложенный к договору при покупке квартиры, для составления отчёта НЕ принимается.
- ✓ договор долевого участия (если квартира приобреталась по схеме с его заключением) со всеми дополнительными соглашениями в случае их заключения;  
Копия страниц со штампами о государственной регистрации договора обязательна.
- ✓ свидетельство о государственной регистрации права собственности застройщика на квартиру (если она приобреталась по схеме с заключением предварительного договора купли-продажи);
- ✓ кредитный договор со всеми дополнительными соглашениями к нему в случае их заключения;
- ✓ паспорт заёмщика (страницы с фотографией и адресом регистрации).  
А также паспорта иных собственников квартиры – при их наличии.
- ✓ квитанция об оплате ежегодного взноса по договору страхования **жизни**.



В случае, если заёмщик не выполняет свои обязанности по кредитному договору в части ежегодной оплаты страховой премии, Банк НЕ оказывает ему услуг по заказу отчёта об оценке квартиры, составлению закладной и снятию обременения с земельного участка. Указанные услуги не являются обязанностью Банка по условиям кредитного договора или действующего законодательства РФ, в связи с чем Банк оставляет за собой право не предоставлять их заёмщикам, нарушающим условия кредитного договора в части страхования.



Предоставление дольщиком указанных документов возможно как в простых ксерокопиях, так и в оригиналах (документы будут возвращены после составления закладной), а также по электронной почте (в отсканированном виде): [ipoteka@spb.vtb24.ru](mailto:ipoteka@spb.vtb24.ru)

Не более 20 МБ в одном письме (документы большого объёма можно отправлять несколькими письмами). Необходимо присылать именно файлы, а не ссылки на скачивание (доступ к файлообменным ресурсам в Банке закрыт).

При передаче/отправке документов для заказа отчёта об оценке необходимо указывать телефон контактного лица для связи оценщика с целью просмотра и фотографирования квартиры, а также адрес фактического проживания заёмщика.

В закладной кроме адреса регистрации заёмщика указывается также адрес его фактического проживания.

Средний срок подготовки отчёта – 5 рабочих дней.

Наличие актуального отчёта об оценке квартиры – обязательное требование действующего законодательства РФ при составлении закладной - подпункт 9 п.1 ст.14 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

### 3. Составление Банком закладной.

Закладная составляется Банком в среднем в течение 10 рабочих дней (срок может быть увеличен при возрастании количества обращений) с даты получения отчёта об оценке от оценщика при наличии всех вышеуказанных документов и подписывается заёмщиком (и иными собственниками приобретаемой квартиры – при их наличии) лично в Банке.

### 4. Формирование пакета документов для государственной регистрации права собственности на квартиру.

В пакет документов в стандартном порядке должны входить:

- ✓ кредитный договор со всеми дополнительными соглашениями к нему в случае их заключения (один оригинал – экземпляр заёмщика, и его ксерокопия);  
Оригинал кредитного договора возвращается Росреестром после регистрации. Нотариальное заверение копии кредитного договора НЕ обязательно. Второй экземпляр (оригинал) кредитного договора Банк НЕ предоставляет, ксерокопия кредитного договора НЕ должна быть заверенной Банком (такие требования со стороны любых лиц, сдающих/принимающих документы, неправомерны).

- ✓ **закладная (один оригинал и его ксерокопия);**  
**Оригинал закладной составляется в единственном экземпляре** (п.2 ст.20 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).  
 Второй экземпляр (оригинал) закладной Банк НЕ предоставляет (такие требования со стороны любых лиц, сдающих/принимающих документы, неправомерны, при сдаче двух оригиналов закладной в регистрации будет впоследствии отказано). Нотариальное заверение копии закладной в простой письменной форме невозможно, ксерокопия закладной НЕ должна быть заверена Банком (такие требования со стороны любых лиц, сдающих/принимающих документы, неправомерны).  
 В соответствии с п.5 ст.18 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и п.51 «Правил ведения книг учёта документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (утверждены приказом Минюста РФ от 24.12.2001 №343), ксерокопия документа (при предъявлении оригинала) заверяется при сдаче документов на регистрацию тем лицом, которое их сдаёт, и принимающим сотрудником Росреестра.
- ✓ **экспертное заключение оценщика или отчёт об оценке;**
- ✓ **документ об оплате государственной пошлины (оригинал и ксерокопия);**  
 В настоящее время – 2 000 руб. (рекомендуется дополнительно уточнять в Росреестре или у застройщика).
- ✓ **кадастровый паспорт на квартиру (оригинал и копия);**
- ✓ **документ, удостоверяющий личность (ксерокопии страниц с фотографией, адресом регистрации и данными предыдущего паспорта);**
- ✓ **договор долевого участия со всеми дополнительными соглашениями к нему в случае их заключения – оригинал (если квартира приобреталась по договору долевого участия);**
- ✓ **два оригинала основного договора купли-продажи квартиры (если квартира приобреталась по предварительному договору купли-продажи);**
- ✓ **два оригинала инвестиционного договора со всеми дополнительными соглашениями к нему в двух экземплярах в случае их заключения (если квартира приобреталась по инвестиционному договору);**
- ✓ **два оригинала справки жилищно-строительного кооператива (если квартира приобреталась по договору паевого взноса/участия в ЖСК);**
- ✓ **два оригинала акта приёма-передачи квартиры (если квартира приобреталась по договору долевого участия или инвестиционному договору);**
- ✓ **оригинал и копия, заверенная Застройщиком, документа об оплате стоимости квартиры (если квартира приобреталась по инвестиционному договору);**
- ✓ **нотариально удостоверенное согласие супруга Заёмщика на приобретение и ипотеку квартиры или нотариально заверенное заявление Заёмщика о том, что он не состоит в зарегистрированном браке (в случаях, установленных действующим законодательством РФ).**  
 Требуется всегда при приобретении квартиры по договору купли-продажи, в остальных случаях рекомендуется проконсультироваться с застройщиком или Росреестром.

Застройщик может дополнить перечень документов в зависимости от требований Росреестра.

## 5. Подача документов на государственную регистрацию.

В связи с тем, что государственная регистрация ипотеки осуществляется в силу закона присутствие представителя Банка при подаче документов на государственную регистрацию НЕ требуется.

П.2 ст.20 Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Банк оказывает услуги по подаче/получению документов в Росреестре на платной основе (от заёмщика и иных собственников квартиры (при их наличии) требуется выдача соответствующей нотариально удостоверенной доверенности на сотрудников Банка.

**В соответствии со Сборником тарифов Банка** (размещён на официальном сайте Банка [www.vtb24.ru](http://www.vtb24.ru)):

Наименование услуги	Тариф (в т.ч. НДС)	Условия применения
Представление интересов заёмщика в Росреестре по регистрации прав собственности на предмет ипотеки по факту окончания его строительства	20 000 руб.	Срок регистрации зависит от работы Росреестра и в среднем составляет 3 месяца. Госпошлина за регистрацию и нотариальное удостоверение доверенности оплачиваются отдельно.
Предоставление копий (в том числе заверенных Банком) документов из кредитного досье	100 руб.	За 1 лист
Изготовление копий документов	2 000 руб.	Применяется при непосредственном обращении клиента в Банк за услугой по ксерокопированию

Заёмщик также может заниматься регистрацией самостоятельно или обратиться за соответствующими услугами к застройщику или в иные коммерческие службы.

Если Вам необходимы посреднические услуги, но не в лице Банка или застройщика, и Вы не нашли представителя самостоятельно, Банк может рекомендовать обращение в следующие коммерческие службы: Серова Ирина Михайловна (+7-921-570-21-04), Дундукова Наталья Ивановна, (+7-921-999-54-49), Бегеева Любовь Петровна (только Всеволожский р-н: +7-921-750-19-15). Стоимость услуг, порядок оформления доверенности и передачи документов необходимо уточнять самостоятельно.

**Важно!** После подачи документов на государственную регистрацию Росреестр выдаёт **расписку** в их получении, копию которой необходимо снять и **сохранить**.

Копия расписки регистрирующего органа, подтверждающей подачу закладной на государственную регистрацию, является обязательным документом для понижения процентной ставки по кредиту (если оно предусмотрено условиями кредитного договора).

При получении документов с регистрации закладная заёмщику не выдаётся, её в Росреестре представитель Банка самостоятельно получает по копии расписки.

Если закладная ошибочно была выдана на руки заёмщику, необходимо передать её в Банк.

По копии расписки Банк получает закладную на квартиру. При выдаче документов, подтверждающих регистрацию права собственности Заёмщика на квартиру, оригинал расписки остаётся в Росреестре, и получение закладной станет затруднительным, соответственно, увеличится срок, в течение которого произойдёт изменение процентной ставки по кредиту.

## 6. После получения документов с государственной регистрации необходимо застраховать квартиру от рисков утраты и повреждения, а также от риска утраты права собственности (при наличии такого требования в кредитном договоре), в страховой компании, соответствующей требованиям Банка.

Актуальный перечень таких страховых компаний размещён на официальном сайте Банка:

<http://www.vtb24.ru/personal/loans/mortgage/insurance/Pages/default.aspx?geo=moscow>



тел: 8 800 100 44 40

+7(812)777-04-09, доб.1270

+7(911)833-13-44

+7(965)007-03-25

Банк рекомендует воспользоваться услугами ООО Страховая компания «ВТБ Страхование», оформив страховой полис непосредственно в офисе Банка по адресу: Санкт-Петербург, Лесной пр., д.63:

[desyatnik@spb.vtbins.ru](mailto:desyatnik@spb.vtbins.ru)  
[kazanovich@spb.vtbins.ru](mailto:kazanovich@spb.vtbins.ru)  
[vasilkova@spb.vtbins.ru](mailto:vasilkova@spb.vtbins.ru)



**Документы на изменение процентной ставки сдаются в банк только после страхования квартиры!**

## 7. Для изменения процентной ставки по кредиту (если оно предусмотрено условиями кредитного договора после оформления права собственности и ипотеки квартиры) заёмщик передаёт в Банк следующие документы:

- ✓ копию договора долевого участия/ договора купли-продажи квартиры/ договора паевого взноса/ справки ЖСК со штампом регистрирующего органа о государственной регистрации права собственности и ипотеки;
- ✓ копию (нотариально заверенную – в случае наличия такого требования в кредитном договоре) свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру;
- ✓ копию кредитного договора;
- ✓ копию расписки Росреестра, подтверждающей подачу закладной на государственную регистрацию;
- ✓ выписку из ЕГРП, подтверждающей регистрацию права собственности и ипотеки на квартиру (в случае наличия такого условия в кредитном договоре, а также в случае отсутствия на договоре штампа Росреестра о регистрации ипотеки);
- ✓ оригинал дополнительного соглашения к договору комплексного ипотечного страхования или договора страхования в части страхования **квартиры** от рисков утраты и повреждения, а также от риска утраты права собственности (при наличии такого требования в кредитном договоре), и копии квитанций об оплате страховой премии.

Ежегодная оплата страховых взносов по договору страхования по рискам страхования жизни и утраты трудоспособности заёмщиком также должна быть произведена.

Понижение Банком процентной ставки по кредиту осуществляется с первой даты процентного периода, следующего за датой получения Банком вышеуказанных документов (т.е. в соответствии с условиями кредитного договора – с ближайшего 03-го, 11-го или 21-го числа).

Новый график можно получить после даты изменения процентной ставки в любом офисе Банка.

**Все операции и действия в Банке осуществляются при предъявлении паспорта.**

Взаимодействие с заёмщиками по вопросам составления закладных и изменения процентной ставки осуществляется региональным отделом клиентского сопровождения ипотечных кредитов:

Адрес: Санкт-Петербург, Лесной пр., д.63 (станция метро «Лесная»).

Электронная почта: [ipoteka@spb.vtb24.ru](mailto:ipoteka@spb.vtb24.ru).

Время работы: понедельник – пятница: с 09.00 до 20.00 (без перерыва)

суббота: с 10.00 до 18.00 (без перерыва)

воскресенье: *выходной*

**Дополнительную информацию при необходимости Вы можете получить:**

по телефону Горячей линии: 8-800-100-24-24

задав вопрос по электронной почте: [ipoteka-support@vtb24.ru](mailto:ipoteka-support@vtb24.ru)

на официальном сайте Банка: [www.vtb24.ru](http://www.vtb24.ru)