

Вопросы и ответы

о передаче прав по закладной компании специального назначения ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»



1. Мне пришло SMS о смене владельца закладной по ипотечному кредиту. Что необходимо делать дальше, как оплачивать кредит?

Ваша закладная передана новому владельцу – ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент». Обслуживание Вашего кредита, как и ранее, осуществляется в Банке ВТБ (ПАО). В связи с передачей прав по закладной условия Вашего кредитного договора и закладной не изменяются.

Погашение кредита Вам необходимо осуществлять в том же порядке, как Вы делали ранее: путем размещения денежных средств на текущем счете или карте, открытых в Банке ВТБ (ПАО).

2. Как связаться с компанией, которой передали мой кредит? С кем решать вопросы по обслуживанию кредита?

Сервисным агентом по сопровождению Вашего кредита назначен Банк ВТБ (ПАО). Все условия Вашего кредитного договора остаются без изменений. По вопросам обслуживания кредита Вы можете обращаться в отдел клиентского сопровождения ипотечных кредитов Банка ВТБ (ПАО) в регионе обслуживания кредита или задать Ваши вопросы по телефону 8 800 100 24 24.

3. Может ли компания, которой передали мой кредит, изменить процентную ставку или какие-либо другие условия без моего согласия?

После передачи прав по Вашей закладной все условия кредитного договора и закладной остаются без изменений. Процентная ставка, сумма платежа, срок кредита, все действующие условия кредита не изменяются.

Новый владелец закладной не может в одностороннем порядке менять какие-либо условия по кредиту, противоречащие условиям кредитного договора.

4. Я могу теперь не выплачивать страховку?

После передачи прав по Вашей закладной все условия кредитного договора остаются без изменения. Ежегодная пролонгация договоров страхования производится в соответствии с условиями Вашего договора/полиса страхования. Обращаем внимание, что в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» страхование залога является обязательным для заемщика вне зависимости от условий кредитного договора.

5. Как я смогу делать досрочное погашение?

Условия досрочного погашения для Вас не меняются, поскольку досрочное погашение производится в полном соответствии с кредитным договором. Для осуществления досрочного погашения рекомендуем использовать соответствующий сервис в ВТБ-Онлайн либо обратиться на телефон горячей линии Банка ВТБ (ПАО) 8 800 100 24 24.

6. К кому обращаться для снятия обременения с квартиры после полного погашения кредита?

Сервисным агентом по сопровождению Вашего кредита является Банк ВТБ (ПАО). После полного погашения ипотечного кредита для заказа документов на снятие обременения Вы можете обратиться:

- по телефону горячей линии Банка 8 800 100 24 24
- в отдел клиентского сопровождения ипотечных кредитов в отделении Банка ВТБ (ПАО) в регионе обслуживания кредита.

7. Где можно будет получить справку о выплаченных процентах для налоговой инспекции/справку об остатке ссудной задолженности, о кредитной истории и другие справки?

Сервисным агентом по сопровождению Вашего кредита является Банк ВТБ (ПАО). По вопросу получения справок о кредитной истории, справок для рефинансирования, о выплаченных процентах для налоговой инспекции, графика платежей и иных справок по кредиту Вы можете обратиться к сотрудникам операционного отдела в отделении Банка ВТБ (ПАО).

8. Куда можно обратиться с претензией по обслуживанию моего ипотечного кредита?

Подать претензионное обращение можно в любом дополнительном офисе Банка ВТБ (ПАО). Также претензия может быть направлена по электронной почте с сайта Банка ВТБ (ПАО) или зарегистрирована с Ваших слов сотрудником банка по телефону 8 800 100 24 24 (звонок по России бесплатный).

9. Почему права по моему кредиту передали другому владельцу?

В Вашем кредитном договоре содержатся положения, согласно которым кредитор имеет право передать свои права по закладной другому лицу в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ, а также передать в залог указанные права. Уступив права по закладной другому кредитору, Банк ВТБ (ПАО) действовал в полном соответствии с действующим законодательством РФ и условиями кредитного договора.

10. Чем мне грозит передача прав? Могу ли я отказаться от нее?

При передаче прав по Вашему кредиту все условия Вашего кредитного договора и закладной остались без изменений. Процесс обслуживания кредита для Вас также остается неизменным, поскольку сопровождение кредита продолжает осуществлять Банк ВТБ (ПАО).

При передаче прав по закладной Банк действовал в соответствии с действующим законодательством РФ (ст. 382 ГК и ст. 47, 48 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)'). Отказаться от уступки прав по закладной Вы не можете.

11. Какими положениями законодательства РФ регламентируется передача прав по моей закладной?

Гражданский кодекс РФ

Статья 382. Основания и порядок перехода прав кредитора к другому лицу.

1. Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Правила о переходе прав кредитора к другому лицу не применяются к регрессным требованиям.
2. Для перехода прав кредитора к другому лицу не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 384. Объем прав кредитора, переходящих к другому лицу.

1. Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Статья 47. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству.

1. Залогодержатель вправе осуществлять уступку прав (требований) по договору об ипотеке или по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) любым третьим лицам, если законом или договором не предусмотрено иное.
2. Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору.

Статья 48. Передача прав по закладной.

1. При передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме.
2. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.
3. Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

12. Должен ли я сообщать в страховую компанию информацию о смене владельца закладной?

Вам не потребуется уведомлять страховую компанию о смене владельца закладной. Уведомление о передаче прав на Вашу закладную будет направлено в адрес Страховой компании Банком ВТБ (ПАО).

13. Как получить официальное Уведомление о смене владельца закладной?

Официальное Уведомление о смене владельца закладной Вы можете получить в отделе клиентского сопровождения ипотечных кредитов в отделении Банка ВТБ (ПАО) Вашего региона. Срок подготовки уведомления составляет **5 рабочих дней**.

14. Я не получал уведомления о передаче прав по закладной и ничего не подписывал, можно ли в этом случае считать, что права по моему кредиту не были переданы?

Отсутствие уведомления не может рассматриваться как оспаривание совершенной сделки по передаче прав по закладной. Банк в соответствии с условиями кредитного договора имеет право передать свои права по закладной другому лицу в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, а также передать в залог указанные права на основании ст. 382 ГК и ст. 47, 48 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» без Вашего предварительного согласия совершить передачу прав по закладной.

Уведомление о смене владельца закладной Вы можете получить в отделе клиентского сопровождения в отделении Банка ВТБ (ПАО) ипотечных кредитов Вашего региона (п. 13 настоящей Памятки).

15. Могу ли я ознакомиться с Договором купли-продажи закладной и уставными документами нового владельца закладной?

Условия договора купли-продажи закладных составляют конфиденциальную информацию, которая не предоставляется третьим лицам.

Сведения о юридическом лице, являющимся владельцем Вашей закладной, Вы можете получить на сайте <http://mbsfactory.ahml.ru> и <http://egrul.nalog.ru>

16. Общие вопросы по секьюритизации

Что такое секьюритизация?

Секьюритизация представляет собой форму привлечения финансирования путём выпуска ценных бумаг, обеспеченных активами – портфелем ипотечных кредитов, генерирующими стабильные денежные потоки. Финансовые активы (портфель ипотечных кредитов) списываются с баланса Банка, отделяются от остального имущества и передаются специально созданному финансовому посреднику – компании специального назначения, а затем рефинансируются на денежном рынке или рынке капитала.

Рефинансирование осуществляется посредством выпуска ценных бумаг, обеспеченных активами.

Первым шагом в данном процессе является процесс передачи прав от первоначального кредитора (в данном случае, от Банка ВТБ (ПАО)) в пользу компании специального назначения – ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент».

Если Вы проводите секьюритизацию, значит у Банка проблемы с ликвидностью?

Секьюритизация – это дополнительное привлечение средств, финансовый инструмент, который может использовать только крупный, стабильный и высоколиквидный Банк. Таким образом, нет оснований предполагать, что процесс секьюритизации связан с недостаточной ликвидностью Банка.

17. Что такое ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»?

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» – это компания специального назначения, созданная Единым институтом развития в жилищной сфере Российской Федерации – АО «ДОМ.РФ», предметом деятельности которой является только приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием (секьюритизации).

Подробнее с информацией о компании ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» можно ознакомиться на сайте <http://mbsfactory.ahml.ru>

18. Зачем моя закладная передана на хранение в АО «ДК Регион»?

В соответствии с п. 2 ст. 13 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» документарная закладная может быть обездвижена путем помещения ее в депозитарий для дальнейшего хранения, а также учета прав.

АО «ДК Регион» (г. Москва), ОГРН 1037708002144 является профессиональным участником рынка ценных бумаг и осуществляет функции депозитария по хранению и учету прав на закладные.

Подробнее с информацией о деятельности АО «ДК Регион» можно ознакомиться на сайте <http://region.ru>.