**ЭКОСИСТЕМА LUOMU**

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ИПОТЕЧНОМУ ЗАЙМУ**

**ЭТАП 1: ЧТО ТАКОЕ ИПОТЕКА ОТ LUOMU**

Ипотека - это залог недвижимого имущества. Ипотека может использоваться как при приобретении жилья (квартиры, жилого дома, жилых помещений и т.д.) в займы, так и в рассрочку.

Ипотечный займ оформляется как одним договором, так и двумя договорами ( договором беспроцентного займа и договором об ипотеке).

По договору, который регулирует выдачу ипотечного займа, экосистема Luomu является займодавцем, а заемщик — должником.

Основными обязанностями должника являются возврат экосистеме Luomu ипотечного займа без процентов в срок, предусмотренный договором, а также пользования услугами Экосистемы Luomu ежемесячно на сумму от 50 000 рублей.

Экосистема Luomu— займодавец по договору беспроцентного займа является одновременно и залогодержателем по ипотечному договору.

Договор займа может предусматривать предоставление дополнительного обеспечения помимо жилья (например, когда заложенное жилье еще не достроено).

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ВАЖНО! Заемщик до заключения ипотечного договора обязан уведомить экосистему Luomu обо всех уже имеющихся (действующих) договорах залога этого жилья.**

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает, помимо исполнения основных обязательств по займу (возврат займа и ежемесячное пользование услугами экосистемы Luomu на сумму от 50 000 рублей), также уплату залогодержателю: сумм убытков и/или неустойки (штрафа, пени), судебных издержек и иных расходов, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией.

**ЭТАП 2: НА ЧТО СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ЗАЕМЩИКУ, РЕШИВШЕМУ ПОЛУЧИТЬ ИПОТЕЧНЫЙ ЗАЙМ**

ИПОТЕКА ОТ LUOMU— это серьезно.

Ипотечный займ, выдается в значительных суммах и на длительный срок, поэтому к выбору такого продукта необходимо отнестись с высокой степенью ответственности, тщательно изучить все условия предоставления займа (в том числе сопутствующие расходы: оценку рыночной стоимости закладываемого жилья, оплату государственных пошлин и др.) и оценить свои возможности по его возврату.

При выборе ипотечной программы следует обратить внимание на следующее:

* какой суммой первоначального взноса располагаете;
* какая сумма займа нужна;
* сколько готовы ежемесячно платить по займу (соотношение платеж/доход);
* на какой максимальный срок готовы взять займ.

**ЭТАП 3: ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА**

Перед тем, как заключить договор займа необходимо объективно оценить свои возможности по возврату займа и знать основные риски, которые Вы несете при заключении такого договора.

**Рассмотрим основные виды рисков.**

Риск потери/снижения доходов или увеличения расходов на погашение займа. Потеря работы, уменьшение размера заработной платы, рост расходов заемщика, утрата трудоспособности — все это влияет на возможность заемщика своевременно погашать ипотечный займ.

**Риск снижения стоимости залога.**

Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизилась (например, во время кризиса), то при возникновении у заемщика финансовых затруднений и необходимости продажи заложенного жилья полученной суммы может не хватить на погашение задолженности по договору займа.

**Риск утраты предмета залога.**

Существует риск того, что заложенное жилье может быть уничтожено или повреждено (пожаром, взрывом и т.д.), что является основанием для предъявления кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного займа.

**ВАЖНО! Условиями ипотеки может быть предусмотрен первоначальный взнос – сумма, которую заемщик уплачивает из собственных средств. Например, кредит выдается в размере до 70% стоимости квартиры, а 30% стоимости квартиры заемщик оплачивает самостоятельно.**

Внесение первоначального взноса снижает долговую нагрузку и облегчает исполнение обязательств по договору займа.

**ЭТАП 4: ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ**

Страхование не является обязательным, предлагается на усмотрение заемщика, и также осуществляются за его счет.

**ЭТАП 5: ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕЧНОМУ ЗАЙМУ**

Процентная ставка по ипотечному займу 0% годовых.

**ЭТАП 6: ПЛАТЕЖИ ПО ИПОТЕКИ**

Платежи по ипотечному займу состоят из платежей части суммы займа (основного долга) и ежемесячными покупками товаров и услуг в экосистеме Luomu на сумму не менне 50 000 рублей.

Платежи по займу включают иные платежи, которые предусмотрены договором займа (быть абонентом мобильной связи и домашнего интернета Luomu Mobile, ), а также дополнительные расходы, например связанные с добровольным страхованием имущества.

При заключении кредитного договора экосистема Luomu обязана предоставить заемщику график платежей. График платежей содержит следующую информацию:

* о суммах и датах платежей заемщика по данному договору или порядок их определения;
* о суммах погашения основного долга по кредиту;
* о ежемесячных затратах на оплату товаров и услуг в экосистеме Luomu для заемщика в течение срока действия договора.

При изменении размера предстоящих платежей (например, при досрочном погашении части кредита) экосистема направляет заемщику уточненный график платежей.

**ЭТАП 7: ЗАКЛАДНАЯ И ПЕРЕДАЧА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО ИПОТЕЧНОМУ ЗАЙМУ**

Право (требование) по ипотечному займу, принадлежащее займодавцу, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

**ВАЖНО! Законом или договором может быть предусмотрено условие о запрете на передачу прав кредитора другому лицу без согласия должника. Если такого условия не предусмотрено, то при передаче другому лицу прав кредитора согласие должника не требуется.**

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены ценной бумагой, которая называется закладной.

Закладная составляется одновременно с договором займа или после выдачи займа в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства.

Составление закладной упрощает оборачиваемость прав (требований) займодавца по ипотеке и договору займа.

Займодавец может продать закладную и направить полученные денежные средства, например, на выдачу новых займов. При продаже закладной происходит смена займодавца (залогодержателя).

При передаче прав по закладной на ней делается отметка о новом владельце.

Смена владельца по закладной означает смену займодавца (залогодержателя). Должнику в этом случае будут сообщены новые реквизиты для уплаты платежей по займу новому займодавцу.

**ВАЖНО! При изменении займодавца (владельца закладной) погашение займа и оплата товаров и услуг экосистемы Luomu осуществляется в том же размере. Это защищает должника при уступке займодавцем прав (требований) к нему.**

**ЭТАП 8: НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ**

В соответствии с положениями налогового законодательства при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им:

* На приобретение или строительство на территории Российской Федерации жилья;
* Погашение процентов по целевым кредитам, полученным на приобретение или новое строительство жилья, а также на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования кредитов (перекредитования) на новое строительство или приобретение жилья на территории Российской Федерации, но не более установленного законом размера.

Право на налоговый вычет может быть использовано при наличии у заемщика доходов, облагаемых налогом на доходы физических лиц по ставке 13% (ежемесячная зарплата, премия и т.д.).

Налоговый вычет предоставляется двумя способами:

— путем уменьшения налоговой базы до окончания текущего налогового периода при обращении к работодателю и подтверждении права на вычет налоговым органом (то есть, в этом случае уменьшается сумма налога, подлежащего уплате с зарплаты и иных подобных выплат);

— путем возврата излишне уплаченного налога за предыдущие налоговые периоды на основании налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц, представляемой в налоговый орган по месту жительства. В этом случае производится возврат из бюджета ранее удержанного работодателем налога на доходы физических лиц на указанный заемщиком банковский счет.

**ВАЖНО! Имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на покупку (строительство) жилья не более 2 000 000 рублей.**

Например, от стоимости приобретенного жилья за 5 000 000 рублей, вернут средства из бюджета (или уменьшат сумму налогов) в размере 13% от 2 000 000 рублей. А от стоимости квартиры, приобретенной за 1 500 000 рублей, заемщику вернут 13% от 1 500 000 рублей.

Имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме расходов, произведенных на погашение процентов по целевым кредитам в пределах 3 000 000 рублей.

Например, берется кредит 10 800 000 рублей на 15 лет с процентной ставкой 13,25%. Сумма процентов по кредиту за 15 лет будет равна 14 116 957 рублей. Сумма возврата составит 13% только от 3 000 000 рублей уплаченных Вами процентов (3 000 000х13%=390 000 рублей).

Налоговый вычет могут оформить не только покупатели готового жилья, но и те, кто его только строит. При этом не важно, принадлежит ли собственнику жилье целиком, или он является собственником только его доли.

Для оформления налогового вычета по уплачиваемым процентам кредит должен быть именно целевым, то есть в договоре займа должно быть указано, что займ выдан «на покупку квартиры (дома)» или «на строительство дома».

**ВАЖНО! С 2014 года право на получение налогового вычета сохраняется за налогоплательщиком до его полного использования, то есть до получения 13% от предельно установленной суммы в 2 000 000 рублей. Налоговый вычет по уплаченным процентам за кредит может быть предоставлен только в отношении одного объекта недвижимого имущества. Право на получение налогового вычета, использованное до 2014 года, не возобновляется.**

**Положения законодательства о налогах и сборах по предоставлению налоговых вычетов могут изменяться, поэтому необходимо узнавать актуальную информацию о размерах и порядке получения налоговых вычетов в налоговой инспекции.**

**ЭТАП 9: ОТЧУЖДЕНИЕ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА**

Право распоряжаться жильем, приобретенным по ипотечному займу, ограничено. Все сделки (продажи, дарения, сдачи в аренду, мены) с указанным жильем можно совершать только с согласия экосистемы Luomu—залогодержателя, если договором не установлено иное. При приобретении (покупке, получении в дар, в порядке наследования) заложенного по договору об ипотеке жилья, его новый владелец становится залогодателем по указанному договору.

**ВАЖНО! Залогодатель вправе завещать заложенное имущество.**

**ЭТАП 10: ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА**

Гражданин, получивший ипотечный займ для личных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, вправе погасить его досрочно полностью или погасить частично, уведомив займодавца не менее чем за тридцать дней. Договором может быть установлен более короткий срок уведомления кредитора о намерении заемщика вернуть кредит досрочно.

**ВАЖНО! При исполнении (включая досрочное) обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним погашается запись об ипотеке в связи с ее прекращением.**

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в таких основных случаях, как:

* если должник не предупредил письменно залогодержателя (займодавца) обо всех известных ему правах других лиц на предмет ипотеки (например, квартира уже находится в залоге, квартира сдана в аренду); если должник грубо нарушает правила пользования заложенным имуществом, правила содержания или ремонта заложенного имущества, а также не принимает меры по сохранению имущества (например, не производит текущий и капитальный ремонт, что создает угрозу утраты или повреждения квартиры);
* если должник необоснованно отказывает залогодержателю (займодавцу) в проверке заложенного имущества (например, ограничивает доступ в квартиру);
* если должник передает право собственности на заложенное имущество (продает, дарит, обменивает и т.п.) без согласия залогодержателя;
* когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у должника государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация);
* когда на имущество обращают взыскание другие залогодержатели;
* при изъятии предмета ипотеки у залогодателя, если собственником этого имущества в действительности является другое лицо.

**ВАЖНО! При невыполнении требования залогодержателя о досрочном погашении кредита по перечисленным основаниям залогодержатель вправе начать обращение взыскания на заложенное имущество, даже если обязательство по займу исполняется надлежащим образом (например, все периодические платежи уплачиваются в срок).**

**ЭТАП 11: ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАЛОЖЕННОЕ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ**

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному займу (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и ежемесячной неоплатой товаров и услуг полностью или частично) залогодержатель вправе обратить взыскание на жилье, заложенное по договору об ипотеке.

Взыскание на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке.

Взыскание может быть прекращено в случае погашения должником всех обязательств по возврату ипотечного кредита в любое время до момента продажи заложенного имущества либо оставления залогодержателем имущества за собой.

Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими (все проживающие в нем люди подлежат выселению).

По общему правилу, если жилье (его часть), является для залогодателя и членов его семьи, совместно проживающих с ним, единственным пригодным для постоянного проживания, то взыскать его за долги нельзя. Исключением является случай, когда данное жилье находится в ипотеке по займу, выданному на приобретение или строительство этого или иного жилья, их капитальный ремонт или улучшение, а также на погашение ранее выданных таких займов. Тогда взыскание на него может быть обращено, но только по решению суда и только при систематическом (более трех раз в течение 12 месяцев) нарушении сроков внесения периодических платежей по договору займа и нарушение сроков приобретения товаров и услуг в экосистеме Luomu.

**ВАЖНО! Закон определяет основания, по которым суд может отказать в обращении взыскания на заложенное имущество.**

В частности, обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если сумма неисполненного обязательства менее пяти процентов от стоимости заложенного жилья и период просрочки должником платежей составляет менее трех месяцев, (то есть долг по кредиту крайне незначителен и явно несоразмерен стоимости заложенного имущества). Однако отказ в обращении взыскания по указанным обстоятельствам не является основанием прекращения ипотеки.

**ВАЖНО! По ипотечному кредиту на предмет ипотеки может быть обращено взыскание в случае систематического нарушения сроков внесения платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев), даже при условии, что каждая просрочка незначительна.**

**ЭТАП 12: ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ**

Документы для получения ипотеки делятся на основные и дополнительные.

Первые требуются от всех потенциальных заемщиков:

* Оригинал паспорта.
* Копия трудовой книжки, заверенная подписью работодателя.
* Справка НДФЛ-2 или справка в свободной форме.
* Заполненная анкета для получения ипотеки по форме экосистемы.

Следующие документы увеличивают шансы на положительное решение:

* Водительские права.
* Военный билет.
* Дипломы, сертификаты об образовании.
* Свидетельство о заключении брака.
* Свидетельство о рождении детей.
* Бумаги, подтверждающие дополнительный доход.
* Документы о владении имуществом.

**ЭТАП 13: ПОДАЙТЕ ЗАЯВКУ-ОБЪЯВЛЕНИЕ И ПОЛУЧИТЕ ОДОБРЕНИЕ**

Подача заявки начинается с подачи объявления в разделе Mir Luomu (покупатели). Подать объявление можно на официальном сайте www.mirluomu.com финансового супермаркета “МИР LUOMU”. Администратор проверит и запросит все документы на рассмотрение. Этот процесс обычно занимает от 3 до 5 рабочих дней. В это время обязательно будьте на связи.

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ 100% ОДОБРЕНИЯ БЕСПРОЦЕНТНОЙ ИПОТЕКИ:**

1) Разместить объявление на финансовом супермаркете МИР LUOMU. Стоимость размещения 1000 рублей.

2) Обязательно быть абонентом мобильной сети и домашнего интернета Luomu Mobile, ежемесячно пользоваться данными услугами.

3) Первоначальный взнос 10 % от стоимости недвижимости на срок не более 25 лет.

4) Экосистема Luomu выдает смартфон Luomu L7 со встроенной платформой по погашению займа после подписания договора и внесения первоначального взноса.

4) Обязательно ежемесячно приобретать и пользоваться товарами и услугами экосистемы Luomu на сумму не менее 50 000 рублей в месяц по договору.

5) Ежемесячно оплачивать сумму основного долга по ипотеке без процентов внутренней валютой LuCoin.