

Программа «Ипотека в ползунках»

Кредит предоставляется физическим лицам, на цели:

1. Приобретения жилой недвижимости у **юридического лица** (за исключением индивидуальных предпринимателей, инвестиционных фондов, в том числе их управляющих компаний) на первичном (у первого собственника) рынке жилья по договорам купли-продажи либо по договорам участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору), не применимо для сделок по предварительным договорам купли-продажи, договорам об участии в жилищно-строительном кооперативе.
2. Полного досрочного погашения кредита (рефинансирования), ранее выданного на цели указанные в п.1.
3. Полного досрочного погашения кредита (рефинансирование ранее рефинансированного кредита), выданного на цели указанные в п.2.
4. Полного досрочного погашения кредита (рефинансирование ранее рефинансированного кредита), выданного на цели указанные в п.3.

Кредитные средства, выданные на цели указанные в п.2-4 предоставляются на погашение основного долга, не включая сумму начисленных процентов, комиссий и неустоек.

Обязательным условием предоставления кредита на первичном рынке жилья является наличие у Застройщика аккредитации в Банке, неприменимо для сделок по договорам купли-продажи.

Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ.			
Срок пользования кредитом	Минимальный - 36 месяцев, максимальный - 300 месяцев (шаг 12 месяцев)			
Минимальная сумма кредита	Москвы, МО и Санкт-Петербурга - 500 000 рублей Другие регионы - 300 000 рублей			
Максимальная сумма кредита	Москвы, МО и Санкт-Петербурга – 12 000 000 рублей Другие регионы – 6 000 000 рублей			
Максимальный размер первоначального взноса	90% (включительно)			
Допустимые объекты кредитования / Минимальный размер первоначального взноса	При использовании материнского капитала (до перечисления средств из ПФР) ¹	Квартира	Таунхаус	Жилой дом с земельным участком
	От 0%	От 20%	От 30%	От 50%
	Дополнительные условия , сумма кредита (одновременное выполнение): 1. Не должна превышать 80% от стоимости объекта залога (в т.ч. после перечисления средств материнского капитала), указанной в первичном договоре приобретения (ДКП/ДДУ/УДДУ). 2. Соответствовать соотношению Кредит/Залог от рыночной стоимости, указанному для допустимых объектов кредитования программы.			
Комиссия за выдачу кредита / досрочное погашение	Отсутствует			
Порядок погашения кредита	Осуществляется ежемесячно аннуитетными платежами			
Неустойка за несвоевременное выполнение обязательств по внесению платежей	0,02% от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки			
Обеспечение кредита	Приобретение недвижимости на первичном рынке: - До регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости – залог права требования на строящееся недвижимое имущество (при условии аккредитации Банком строящегося объекта) - После регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости – залог приобретенного объекта недвижимости			
	Приобретение недвижимости на вторичном рынке: - Ипотека (залог) в силу закона приобретаемого на кредитные средства объекта. - риска утраты и повреждения приобретаемого на кредитные средства Банка объекта недвижимости – обязательное (не применимо в случае приобретения недвижимости на первичном рынке до оформления права собственности и оформления закладной) - жизни, от несчастного случая и болезни - по выбору Заемщика (применимо только для Заемщика/Созаемщика доля дохода которого не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков)			
Страхование ²				
Период кредитования		Процентная ставка за пользование кредитом (% годовых)		
Период 1		Ключевая ставка ЦБ РФ (на дату заключения кредитного договора) + 4,00		
Период 2		5,90/5,00 ³		

Выдача кредита на цели рефинансирования происходит до снятия обременения с объекта залога по рефинансируемому кредиту в текущем банке-залогодержателе.

Минимальный срок действия рефинансируемого кредита на дату подачи заявки - 6 месяцев.

1. Право на получение кредита в соответствии с Паспортом программы возникает:
 - 1.1. у гражданина Российской Федерации при рождении у него начиная с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. (далее – Период действия программы) второго ребенка и (или) последующих детей, которые являются гражданами Российской Федерации, а в случае рождения с 1 июля 2022 г. по 31 декабря 2022 г. второго ребенка и (или) последующих детей у этих граждан - с 1 января 2023 г. по 1 марта 2023 г..
 - 1.2. у гражданина Российской Федерации, имеющего ребенка, который является гражданином Российской Федерации, рожден не позднее 31 декабря 2022 г. и которому установлена категория "ребенок-инвалид", а в случае установления после 31 декабря 2022 г. категории "ребенок-инвалид" рожденным не позднее 31 декабря 2022 г. детям этих граждан - по 31 декабря 2027 г.
2. Период 1 действует:
 - 2.1. С даты выдачи кредита до даты ежемесячного платежа, следующего за датой предоставления документов подтверждающих государственную регистрацию ипотеки в пользу Банка. Данный пункт применим для кредитов, по которым залог в пользу банка будет зарегистрирован после выдачи кредита и/или соотношение кредит залог будет больше 80% ;
 - 2.2. При невыполнении условий п.3.1. и/или п.3.2.;

¹ Применимо только в случае использования средств, полученных из федерального бюджета (включая средства материнского (семейного) капитала) либо бюджетов субъектов Российской Федерации и не допустимо при оформлении сделки по предварительным договорам купли-продажи, а также на цели ремонта. Также в течение 90 календарных дней с даты выдачи кредита необходимо обратиться в отделение Пенсионного фонда Российской Федерации для перечисления средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет погашения задолженности по кредиту. После перечисления средств из ПФР, соотношение кредит/залог не должно превышать максимальное значение, указанное в матрице для соответствующей категории недвижимости.

² В случае отказа Заемщика от продления (перезаключения в иной страховой компании) договоров страхования жизни и риска потери трудоспособности, имущества, а также расторжения действующего договора страхования и возврата уплаченной страховой премии после предоставления кредита Банк вправе увеличить процентную ставку (в соответствии с дополнительными условиями, влияющими на процентную ставку). Скорректированная процентная ставка устанавливается до даты окончательного возврата кредита и уплаты начисленных процентов.

³ Применимо только для граждан РФ, проживающих (имеющих прописку) на территории Дальневосточного федерального округа и приобретающего жилое помещение в Хабаровском крае.



3. Период 2 – действует с даты выдачи кредита на цели приобретения недвижимости / даты завершения Периода 1 до окончания кредитного договора в случае исполнения:
 - 3.1. В полном объеме заемщиком своих обязательств по уплате процентов за пользование кредитом;
 - 3.2. Условий страхования.
4. Право на получение кредита в соответствии с паспортом программы возникает как у матери, так и у отца второго и (или) последующих детей, а также как у матери, так и у отца ребенка, которому установлена категория "ребенок-инвалид". Состав заемщиков (солидарных заемщиков) по кредиту определяется кредитным договором, в который могут быть включены дополнительно третьи лица, являющиеся гражданами Российской Федерации, на которых требование настоящего паспорта программы к наличию детей не распространяется.
5. Оплата части стоимости приобретаемого жилого помещения (в том числе первоначального взноса) может быть осуществлена за счет средств, полученных из федерального бюджета (включая средства материнского (семейного) капитала) либо бюджетов субъектов Российской Федерации.

Требования, предъявляемые Банком к заемщикам/ созаемщикам/ поручителям

Гражданство	Российская Федерация
Возраст	- минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 20 лет - максимальный возраст на момент погашения кредита – 75 лет <i>Заемщикам/созаемщикам, чей возраст на момент погашения кредита превышает 65 лет и доход которых учитывается при расчете лимита кредитования, кредит предоставляется при условии согласия страховой компании оформить договор страхования жизни и здоровья (применимо только для Заемщика/созаемщика, доля дохода которого не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/созаемщиков)</i>
Занятость	- стаж на текущем постоянном месте работы не менее 3-х месяцев - срок существования бизнеса/ИП – 12 месяцев <i>Вне зависимости от типа занятости (основное, бизнес/ИП, совместительство и т.д.). Пункт не применим для неработающих клиентов без учета дохода</i>
Участие в сделке	- Если заемщик/созаемщик состоит в зарегистрированном браке, то и его супруг(а) выступает созаемщиком, если они приобретают/приобретали недвижимость в совместную собственность. (Данный пункт не применяется при наличии брачного контракта) - Если заемщик/созаемщик участвует в сделке, но при этом не является залогодателем, то от его супруги(а), не участвующей в сделке, требуется согласие на кредит (в простой письменной форме в присутствии сотрудника банка или в нотариальной форме) - В сделке участвуют все собственники передаваемой в залог недвижимости, за исключением случаев наличия брачного контракта между супругами, определяющего раздельный режим собственности на передаваемую в залог недвижимость на момент подписания кредитного договора рефинансируемого кредита. Применимо для целей рефинансирования

Перечень обязательных документов

Для всех участников сделки	- Заявление-анкета - Паспорт гражданина РФ (предоставляется в т.ч. лицами, оформляющими согласие на предоставление кредита) - Свидетельства о рождении всех детей заемщика - Справка об установлении категории "ребенок-инвалид" по форме № 1031н (если применимо). Срок действия инвалидности (при наличии данной информации в справке) не должен истечь ранее, чем через 90 дней после выдачи кредита.
Для работающих по найму/ пенсионеров	- Заверенная организацией-работодателем не менее, чем за последние 12 мес.** справка о доходах по форме № 2-НДФЛ (допускается заверение усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС)/справка по форме Банка/свободной форме, При невозможности предоставления справок о доходе допустимо предоставление эл. выписки с зарплатного счета с назначением платежей за аналогичный период**, заверенная сотрудником банка (подпись и печать) / сформированная системами интернет-банкинга. В выписке должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации. <i>Не применимо для сотрудников Банка</i> - Заверенная организацией-работодателем копия трудовой книжки (в том числе электронная трудовая книжка) / трудового договора/ контракта/ справки о прохождении службы (для МО, МВД, ФСБ и тд). При невозможности предоставления вышеуказанных документов, предоставляется выписка из ПФР о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования заверенная сотрудником ПФР/ усиленной квалифицированной подписью ПФР, с последними отраженными сведениями не позднее предыдущего квартала. Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить пенсионное удостоверение и выписку с банковского пенсионного счета не менее, чем за последние 12 мес.** либо справка из ПФР о назначении пенсии с указанием размера выплат
Для собств. бизнеса/ нотариусов/ адвокатов учредивших адв. кабинет, входящих в состав учредителей коллегий	- Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за последний отчетный период/ налоговая декларация за последний отчетный период (в случае применения ЕНВД - последние 4 квартала). Подтверждение уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС (только для собств. бизнеса) - Удостоверение адвоката/ справка о вхождении в состав коллегии адвокатов (только для адвокатов)/ лицензии (для нотариусов) Сведения о доходах по форме (один из ниже перечисленных документов): - 2-НДФЛ не менее чем за последние 12 месяцев* (заверенная организацией-работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС) - 3-НДФЛ, с подтверждением сдачи отчетности в ФНС и оплатой налогов - Справку по форме Банка/ свободной форме, заверенную организацией-работодателем, за последние 12 месяцев (только для собств. бизнеса). При предоставлении данной формы дополнительно предоставляются: - Информационное письмо о юридическом лице - Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях - Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей - обязательно для торговли, производства, косметологических и медицинских услуг) - По запросу Банка - договоры с основными покупателями и поставщиками, фото бизнеса (внешний вид здания/помещения, в котором ведется бизнес, вывески и информационные таблички, офисные и производственные помещения, оборудование и технику, используемую в бизнесе, место хранения техники, оборудования и товарных остатков, производственный процесс, остатки товаров и материально-производственных запасов)
	- Свидетельство о регистрации ИП/ лист записи ЕГРИП/ выписка из ЕГРИП/ уведомление о постановке на учет в налоговом органе в качестве ИП - Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете) - Налоговая декларация (с подтверждением уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС)/патент за 4 предыдущих отчетных периода (для

Для ИП	<p>ежеквартальной отчетности)/ за истекший год (для ежегодной отчетности)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях - Информационное письмо о юридическом лице - Справку по форме Банка/ свободной форме за последние 12 месяцев* - Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей - обязательно для торговли, производства, косметологических и медицинских услуг) - По запросу Банка - договоры с основными покупателями и поставщиками, фото бизнеса (внешний вид здания/помещения, в котором ведется бизнес, вывески и информационные таблички, офисные и производственные помещения, оборудование и технику, используемую в бизнесе, место хранения техники, оборудования и товарных остатков, производственный процесс, остатки товаров и материально-производственных запасов)
Рефинансируемый кредит	<ul style="list-style-type: none"> - Копия кредитного договора, а также дополнительные соглашения к кредитному договору (если заключались). Предоставляется на момент подачи заявки - Договор приобретения предмета залога, с отметками о его регистрации. Предоставляется на момент подачи заявки - Справка об остатке ссудной задолженности, в том числе в электронном виде. Срок действия – 14 календарных дней. Предоставляется в день сделки - Платежные реквизиты первичного кредитора/ АСВ с указанием текущего счета/договора Клиента, с которого производится погашение кредита. Срок действия – 14 календарных дней. Предоставляется в день сделки
При исп. мат. капитала	<p>Документ (справка, уведомление и т.п.)/эл выписка/фото/скрин с сайта ПФР об остатке средств материнского капитала должен быть предоставлен на этапе подачи документов на кредит (подтверждение действительно для предоставления в Банк в течение 90 календарных дней с даты выдачи/получения информации).</p>
Упрощенный пакет документов	<p>При одновременном выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Обеспечением по кредиту является квартира - Максимальное соотношение Кредит/Залог – не более 70% <p><i>Не применимо для ИП и собственников бизнеса, лиц, не имеющих постоянной/временной регистрации на территории РФ</i></p> <p>Клиент имеет право предоставить минимальный пакет документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заявление-анкета с обязательным предоставлением ИНН работодателя (не применимо для компаний, не зарегистрированных и не имеющих представительств на территории РФ, и неработающих пенсионеров) - Паспорт гражданина РФ (предоставляется всеми совершеннолетними участниками сделки) - Свидетельства о рождении всех детей заемщика - Документы по рефинансируемому кредиту (применимо для кредитов на цели рефинансирования) <p>Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить пенсионное удостоверение и выписку с банковского пенсионного счета не менее, чем за последние 12 мес.** либо справка из ПФР о назначении пенсии с указанием размера выплат</p>

*В случае, если стаж на текущем месте работы/срок получения пенсии менее 12 мес., допустимо предоставление справки/выписки за фактически отработанное время/срок получения пенсии, но не менее 3-х мес.

Банк вправе запросить дополнительные документы.

Основные требования, предъявляемые Банком к предмету залога

Готовое недвижимое имущество:

1. Жилое помещение.
2. Здание, в котором находится предмет залога:
 - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
 - не находиться в аварийном состоянии⁴;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия⁵ (жилые дома, квартиры).
3. Предмет залога должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения.
4. Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка.
5. Предмет залога должен иметь почтовый адрес.
6. Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования;
7. Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав в пользу третьих лиц.
8. Право собственности на передаваемое в залог имеющееся недвижимое имущество должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права / выпиской из ЕГРН.
9. Жилое помещение должно находиться в собственности юридического лица, являющегося первым собственником и оформившим право собственности после ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Строящееся недвижимое имущество:

1. Права требования на жилое помещение.
2. Объект, в котором находится предмет залога:
 - должен быть аккредитован в Банке;
 - должен продаваться в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве ФЗ-214.
3. Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка.

Квартира	<p>наличие отдельных от других квартир кухни и санузла; обеспечение водоснабжением в ванной комнате и на кухне</p> <p>наличие в исправном состоянии входной двери, окон и крыши (для квартир, расположенных на последних этажах)</p>
Таунхаус	<p>жилой дом с количеством этажей не более трех, состоящий из нескольких блоков (квартир), количество которых не менее трех и не превышает десять, имеет общие стены без проемов с соседними блоками, имеет отдельный изолированный выход (без общего подъезда) на территорию общего пользования (в случае, если выход осуществляется на выделенный в натуре земельный участок, то он также передается в залог Банка)</p>

⁴ В отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости должна содержаться информация, что на основании осмотра оценщиком внешнего состояния объекта недвижимости и мест общего пользования данный объект недвижимости не находится в аварийном состоянии (не является ветхим).

⁵ Требование не относится к деревянным жилым (садовым) домам.

Жилой дом с земельным участком

жилой дом с количеством этажей не более трех, может состоять из **двух блоков**, имеющих общую стену, расположен на отдельном земельном участке; должен находиться в удовлетворительном состоянии и не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования; быть пригодным для круглогодичного проживания; иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации. Земельный участок не может относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования, за исключением охранной зоны газопровода или газораспределительной сети, зоны канализации, зоны коллектора или зоны иных инженерных коммуникаций, зоны ЛЭП⁶, зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта.

Не принимаются в залог:

1. Квартиры, находящиеся в подвальном / цокольном этаже.
2. Квартиры, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях).
3. Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции, а также перепланировки, относящиеся к разряду тех, которые нельзя узаконить.

Основные требования, предъявляемые к документам по объекту недвижимости, передаваемому в залог

1. Документы по строящемуся недвижимому имуществу:

- 1.1. Договор участия в долевом строительстве, договор уступки права требования в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Если Договор уже заключен, включение обязательных условий возможно путем заключения дополнительного соглашения к Договору. Если Договором является соглашение об уступке прав, то условия кредитования должны быть включены в соглашение об уступке прав (возможно, путем заключения дополнительного соглашения к нему).
- 1.2. В случае заключения соглашения об уступке прав – документ об уплате цены договора, на основании которого возникли уступаемые права, или включение в соглашение пункта о переводе долга перед застройщиком на нового дольщика с оплатой долга новым дольщиком напрямую застройщику.

2. Документы по готовому Недвижимому имуществу:

- 2.1. Выписка из ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации
- 2.2. Основанием возникновения (регистрации) права собственности может быть договор участия в долевом строительстве, договор уступки права требования, разрешение на ввод строительного объекта в эксплуатацию, Договор купли - продажи с первым собственником после ввода строительного объекта в эксплуатацию (применимо только для сделок по рефинансированию кредитов). Продавец – юридическое лицо, не должно являться инвестиционным фондом, в том числе его управляющей компанией. Для Жилого дома или Таунхауса документы предоставляются по Жилому дому или Таунхаусу и Земельному участку (в случае, когда Земельный участок находится в аренде, должен быть предоставлен договор аренды земельного участка, зарегистрированный в ЕГРН).
- 2.3. Документы, содержащие экспликацию или поэтажный план (например: кадастровый паспорт, технический паспорт в составе выписки из ЕГРН, экспликация, поэтажный план, выписка из кадастрового плана здания и т.д.). При передаче в залог здания/ жилого дома или таунхауса предоставляется кадастровый план/ ЕГРН на земельный участок.
- 2.4. Отчет об оценке недвижимого имущества, составленный согласованным с Банком оценщиком и удовлетворяющий требованиям Банка, сроком давности проведения оценки не более 6 месяцев до даты предоставления в Банк (может быть предоставлен после предварительного согласования с Банком Недвижимого имущества).

3. Документы по текущему собственнику / владельцу прав требования на объект долевого строительства:

- 3.1. Документы предоставляются в оригиналах / нотариально заверенных копиях / копиях, заверенных представителем юридического лица с указанием заверившего лица и проставлением печати организации / Заемщиком (при рефинансировании).
в случае подписания договора представителем, дополнительно предоставляется доверенность на представителя юридического лица (предоставляется по запросу Банка).
- 3.2. Выписка из ЕГРЮЛ⁷ (дата выдачи – не более 30 календарных дней до даты предоставления в Банк) предоставляется по запросу Банка (не применимо для рефинансирования кредитов). Данный документ может быть предоставлен в виде электронного документа с сайта ФНС РФ.
- 3.3. Письмо (справка) от юридического лица с информацией, что для организации-продавца сделка не является крупной и не является сделкой с заинтересованностью. Если сделка является крупной и/или сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, необходимо предоставить решение органа управления об одобрении крупной сделки с заинтересованностью (предоставляется один из перечисленных документов, по запросу Банка, не применимо для рефинансирования кредитов).

Примечание:

В случае необходимости Банк может запросить дополнительные документы.

Для проведения сделки Заемщик, должен предоставить и иные документы, необходимость которых обусловлена структурой ипотечной сделки, включая требования по ее регистрации в регистрирующем органе: свидетельство о предоставлении субсидии, доверенности на заемщиков/залогодателей, брачный договор и прочее.

⁶ Земельные участки, обремененные зоной канализации, зоной коллектора или зоной иных инженерных коммуникаций, зоной ЛЭП, принимаются в залог при одновременном выполнении следующих условий:

- наличия в отчете об оценке рыночной стоимости, подготовленного независимым оценщиком, информации о таком обременении земельного участка и корректировке при необходимости рыночной стоимости такого земельного участка с учетом указанного обременения;

- указанные обременения вызваны наличием системы инженерных сетей и/или коммуникаций, относящихся к населенному пункту, в котором располагается передаваемый в залог земельный участок;

⁷ Может быть предоставлена в виде электронного документа без печатей и подписей, с сайта ФНС РФ.