

ПАСПОРТ ИПОТЕЧНОГО ПРОДУКТА «Семейная ипотека»<sup>1</sup>

<b>1. Информация о Кредиторе (Банке) и его контактные данные</b>		
1.1.	Наименование Кредитора:	Общество с ограниченной ответственностью коммерческий банк «РостФинанс» (ООО КБ «РостФинанс»)
1.2.	Номер лицензии Кредитора на осуществление банковских операций:	Универсальная лицензия № 481 от 26.09.2022
1.3.	Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа Кредитора:	344019, г. Ростов-на-Дону, ул.1-я Майская, зд.13а/11а
1.4.	Контактный телефон, по которому осуществляется связь с Кредитором:	(863)287-00-58, (863)287-00-59, 8-800-777-70-01
1.5.	Официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:	www.rostfinance.ru
1.6.	Адрес электронной почты Кредитора:	web@rostfinance.ru
1.7.	Банковские реквизиты Кредитора:	Корреспондентский счет 30101810760150000052 в Отделении Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации Ростов-на-Дону БИК 046015052, ИНН/КПП 2332006024/616701001, ОКПО 9141200 ОГРН 1022300003021
<b>2. Основные параметры и условия кредитования</b>		
2.1.	Целевая аудитория	<p><b>Физические лица</b></p> <p>Для кредитных договоров или дополнительных соглашений о рефинансировании, заключаемых с 23.12.2023 г., должно выполняться требование о том, что заемщик не является или ранее не являлся заемщиком (солидарным заемщиком) и/или поручителем по кредитному договору, заключенному на условиях Программы или других программ льготного ипотечного кредитования физических лиц (Госпрограмма. Льготная ипотека, Госпрограмма. Сельская ипотека, Госпрограмма. Дальневосточная и арктическая ипотека, Госпрограмма. ИТ-ипотека, Госпрограмма. Новые территории), по которому кредитор получает или ранее получал возмещение недополученных доходов по указанным программам господдержки. При определении соответствия данному ограничению учитывается кредитный договор или дополнительное соглашение о рефинансировании, заключенные с 23.12.2023 г.</p> <p>В случае рождения у заемщика (солидарного заемщика) и/или поручителя по указанным выше кредитным договорам, заключенным с 23.12.2023г., ребенка после даты заключения соответствующего кредитного договора и его полного погашения, такой кредитный договор/дополнительное соглашение о рефинансировании не учитываются для определения соответствия указанному выше требованию при заключении нового кредитного договора на условиях Программы для приобретения жилого помещения общей площадью больше общей площади жилого помещения, на приобретение которого был выдан кредит, а также готового или строящегося жилого помещения с земельным участком, включая объект</p>

<sup>1</sup> Действует в части, не противоречащей Постановлению № 1711.

		индивидуального жилищного строительства или индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса, дом блокированной застройки или жилое помещение в доме блокированной застройки.
2.2.	Потребительские свойства	<b>Кредит<sup>2</sup> предоставляется в соответствии с требованиями Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711 (по тексту – Постановление № 1711)</b>
2.3.	Название кредитного продукта/Цель кредита	«Семейная ипотека»
2.4.	Срок действия продукта	<b>Кредитный договор должен быть заключен:</b> 1. По <b>01.07.2024 г.</b> включительно в отношении граждан, указанных в пп. 1, 2, 5 и 6 «Целевая аудитория», 2. По <b>31.12.2027 г.</b> включительно в отношении граждан, указанных в пп. 3 и 4 «Целевая аудитория»  <b>Целевая аудитория:</b> 1. У которых в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) родился первый и/или последующий ребенок, являющийся (-щиеся) гражданином (-ами) Российской Федерации; 2. Проживающие на территории Дальневосточного федерального округа (далее – ДФО) и приобретающие жилые помещения на указанной территории, у которых в период с 01.01.2019 по 31.12.2023 (включительно) родился первый и/или последующий ребенок, являющийся (-щиеся) гражданином (-ами) Российской Федерации. 3. У которых до 31.12.2023 (включительно) родился ребенок, являющийся гражданином Российской Федерации, которому установлена категория «ребенок-инвалид». 4. Проживающие на территории ДФО и приобретающие жилые помещения на указанной территории, у которых до 31.12.2023 (включительно) родился ребенок, являющийся гражданином Российской Федерации, которому установлена категория «ребенок-инвалид». 5. Имеющие двух и более детей, являющихся гражданами Российской Федерации, которые не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора; 6. Проживающие на территории ДФО и приобретающие жилые помещения на указанной территории, имеющие двух и более детей, являющихся гражданами Российской Федерации, которые не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора
2.5.	Назначение кредитного продукта	1. <b>Инвестирование<sup>3</sup> строительства объекта недвижимости:</b> - квартиры в многоквартирных домах; - жилого дома с земельным участком, на котором он находится 2. <b>Приобретение<sup>4</sup> объекта недвижимости:</b> - квартиры в многоквартирных домах;

<sup>2</sup> Здесь и далее по тексту под ипотечным кредитом понимается ипотечный кредит или ипотечный заем.

Под кредитным договором понимается кредитный договор или договор займа.

<sup>3</sup> Под инвестированием строительства объекта недвижимости понимается приобретение объекта недвижимости:

– по договору участия в долевом строительстве (по тексту - **ДДУ**) – на этапах реализации строительного проекта до осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости/ малоэтажного жилого комплекса или его этапа, предусмотренного проектной декларацией;  
– по договору уступки права требования по ДДУ (по тексту - **Договор уступки**) – с момента государственной регистрации ДДУ после уплаты участником долевого строительства, уступающим свои права, цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (по тексту - **Закон № 214-ФЗ**).

<sup>4</sup> Под приобретением объекта недвижимости понимается покупка по договору купли-продажи (далее - **ДКП**) объекта недвижимости у продавца.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- жилого дома с земельным участком, на котором он находится;</li> <li>- дома блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится. В выписке из ЕГРН данный объект может быть поименован как «блок-секция»/ «жилое помещение»/ «здание»/ иное при условии его назначения, как «жилое».</li> </ul> <p>3. <b>Перекредитование</b><sup>5,6</sup> (погашение) ипотечного кредита (займа) (далее – рефинансируемый кредит), предоставленного на цели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- указанные в пп. 1, 2 настоящего раздела (включая кредиты, по которым ранее были изменены условия кредитного договора, за исключением цели кредита);</li> <li>- инвестирования строительства квартиры в многоквартирных домах<sup>7</sup>.</li> </ul> <p>4. <b>Перекредитование</b><sup>5,6</sup> рефинансируемого кредита, предоставленного на цели, указанные в п. 3 настоящего раздела, вне зависимости от количества перекредитований.</p> <p>5. <b>Индивидуальное строительство жилого дома</b> на основании Договора подряда<sup>8</sup>, заключенного с Подрядчиком<sup>9</sup>.</p> <p>6. <b>Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка</b> на основании:</p> <p>а) Договора подряда, заключенного с Подрядчиком, в отношении строительства индивидуального жилого дома, и ДКП в отношении земельного участка, заключенного с любым лицом;</p>
2.6.	Валюта кредита, в которой предоставляется кредит	Рубли РФ
2.7.	Срок возврата кредита	От <b>36 до 360 месяцев</b> . Шаг кредита – 12 месяцев
2.8.	Срок рассмотрения, оформленного Заемщиком заявления на получение кредита и принятия решения относительно данного заявления, в т.ч. для оценки кредитоспособности Заемщика	До 2-х рабочих дней (при условии предоставления полного пакета документов).
2.9.	Минимальная сумма кредита	От <b>500 000 рублей РФ</b> .

<sup>5</sup> При предоставлении кредита на цели перекредитования кредитуемым объектом является объект, на приобретение/инвестирование строительства которого был предоставлен рефинансируемый ипотечный кредит.

<sup>6</sup> Не применяется для категории заемщиков, указанной в п. 5) и п. 6) «Целевая аудитория»

<sup>7</sup> Под инвестированием строительства объекта недвижимости понимается инвестирование строительства путем заключения договора в соответствии с законодательством Российской Федерации, при этом договор приобретения должен быть заключен до вступления в силу Закона № 214-ФЗ. Право собственности на жилое помещение, указанное в настоящем подпункте, должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

<sup>8</sup> **Договор подряда** - договор, который предусматривает:

- заключается с подрядчиком (со строительной организацией/ иным лицом, осуществляющей (-им) строительство) (далее – Подрядчик);
- имеет цель – выполнение Подрядчиком работ по строительству индивидуального жилого дома;
- предусматривает обязательное составление:
- акта о выполнении работ по Этапу № 1 (далее – Акт по Этапу № 1), где Этап № 1 – постройка фундамента, и
- одного акта выполненных работ по итогам выполнения всех работ по Договору подряда либо, если предусмотрено составление актов выполненных работ по каждому этапу работ, должен быть составлен итоговый акт выполненных работ (далее – Акт выполненных работ)..

<sup>9</sup> **Подрядчик** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющее (-ий) работы в рамках Договора подряда и прошедшее (-ий) аккредитацию в Банке Дом.РФ. Актуальный список аккредитованных подрядчиков размещен на сайте [www.domrfbank.ru](http://www.domrfbank.ru)

2.10.	Максимальная сумма кредита, рассчитывается исходя из платежеспособности Заемщика	<p>Определяется на основании оценки платёжеспособности заемщиков и предоставленного обеспечения и не должен превышать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– до <b>6 000 000 рублей (включительно)</b> для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, за исключением г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области;</li> <li>– до <b>12 000 000 рублей (включительно)</b> для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области.</li> </ul>
2.11.	Соотношение Кредит/Залог	<p><b>При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 79,9% стоимости кредитуемого объекта недвижимости, указанной в:</li> <li>– в договоре инвестирования;</li> <li>– в отчете об оценке (при его наличии).</li> </ul> <p><b>При цели кредита «Приобретение объекта недвижимости», если приобретается квартира/ жилой дом с земельным участком, на котором он находится/ дом блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 79,9% меньшей из стоимостей кредитуемого объекта недвижимости, указанной:</li> <li>– в договоре приобретения;</li> <li>– в отчете об оценке</li> </ul> <p><b>При цели кредита «Перекредитование»:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сумму остатков основного долга и текущих процентов по рефинансируемому кредиту; если рефинансируемый кредит предоставлен на цели приобретения/ инвестирования строительства квартиры в многоквартирных домах:</li> <li>- 79,9% стоимости кредитуемого объекта недвижимости, указанной в договоре-основании; если рефинансируемый кредит предоставлен на цели приобретения жилого дома с земельным участком, на котором он находится/ дома блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится:</li> <li>- 79,9% стоимости кредитуемого объекта недвижимости, указанной в договоре-основании приобретения.</li> </ul> <p><b>При цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 79,9% стоимости кредитуемого объекта, равной сумме стоимости:</li> <li>– приобретаемого земельного участка, указанной в отчете об оценке/ ДКП земельного участка (в расчет принимается наименьшая из указанных сумм);</li> <li>– Договоре подряда</li> </ul> <p><b>при цели «Индивидуальное строительство жилого дома»:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 79,9% стоимости строительства жилого дома, указанной в Договоре подряда</li> </ul>

2.12.	Минимальный размер первоначального взноса	<p>1. При цели кредита <b>«Инвестирование строительства объекта недвижимости»/ «Приобретение объекта недвижимости»</b> квартиры: 20,1% стоимости кредитуемого объекта недвижимости</p> <p>2. При цели кредита <b>«Приобретение объекта недвижимости»</b> жилого дома с земельным участком, на котором он находится/ дом блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится: 20,1% стоимости кредитуемого объекта недвижимости.</p> <p>3. При цели кредита <b>«Перекредитование»:</b> отсутствует</p> <p>4. При цели кредита <b>«Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:</b> 20,1% стоимости кредитуемого объекта</p>
2.13.	Вид обеспечения (залог):	<p>1. При цели кредита <b>«Инвестирование строительства объекта недвижимости»</b> – залог в силу закона: - прав требования (если право собственности на кредитуемый объект не возникло) (с составлением закладной после регистрации права собственности на кредитуемый объект) - на срок, установленный для оформления в залог кредитуемого объекта недвижимости.</p> <p>2. При цели кредита <b>«Приобретение объекта недвижимости»</b> – залог в силу закона: - кредитуемого объекта недвижимости (с составлением закладной).</p> <p>3. При цели кредита <b>«Перекредитование»</b> – залог в силу договора после выдачи кредита: – прав требования (если право собственности на кредитуемый объект не зарегистрировано) (с составлением закладной после регистрации права собственности на кредитуемый объект) – на срок, установленный для оформления в залог кредитуемого объекта недвижимости.</p> <p>4. При цели кредита <b>«Индивидуальное строительство жилого дома»:</b> а) залог в силу договора земельного участка, на котором строится или будет построен жилой дом, оформляемый до выдачи кредита (с составлением закладной после завершения индивидуального строительства жилого дома); б) залог в силу закона жилого дома после завершения индивидуального строительства жилого дома, с составлением закладной в отношении пп. а) и б) настоящего пункта настоящего раздела после завершения строительства жилого дома.</p> <p>5. При цели кредита <b>«Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:</b> а) залог в силу закона земельного участка, на котором строится или будет построен жилой дом (регистрация залога осуществляется при приобретении земельного участка); б) залог в силу закона жилого дома после завершения индивидуального строительства жилого дома, с составлением закладной в отношении пп. а) и б) настоящего пункта настоящего раздела после завершения строительства жилого дома.</p> <p>6. При использовании аккредитивной формы расчетов на срок, установленный для регистрации залога, оформление иного обеспечения не требуется.</p>
2.14	Требования к кредитуемому объекту	<p><b>1. Обязательные:</b> 1) кредит не предоставляется, если лицо, осуществляющее продажу/ строительство объекта недвижимости, одновременно является заемщиком по кредиту/ супругом (-ой) заемщика, залогодателем;</p> <p><b>2. Дополнительные:</b> 1) кредитуемый объект недвижимости должен находиться на территории Российской Федерации; 2) при цели кредита <b>«Инвестирование строительства объекта недвижимости»:</b></p>

	<p>-кредитуемый объект недвижимости должен быть расположен в одном из строительных объектов, согласованных Банком Дом.РФ, Банком ВТБ (ПАО), ПАО Сбербанк перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ, либо на сайте ВТБ (ПАО), либо на сайте Домклик (www.domclick.ru);</p> <p>-застройщиком должно являться юридическое лицо (за исключением инвестиционных фондов, в том числе их управляющих компаний);</p> <p>-цедентом может быть любое лицо, в том числе паевой инвестиционный фонд/ закрытый паевой инвестиционный фонд или управляющая компания паевого инвестиционного фонда/ закрытого паевого инвестиционного фонда (при обязательном заключении договоров участия в долевом строительстве с юридическим лицом (застройщиком), за исключением акционерного инвестиционного фонда и его управляющей компании<sup>10</sup>;</p> <p>3) <b>при цели кредита «Приобретение объекта недвижимости»</b> продавцом кредитуемого объекта должно являться:</p> <p><b>а) в случае местонахождения кредитуемого объекта недвижимости в сельском<sup>11</sup> населенном пункте на территории субъекта Российской Федерации, входящего в состав ДФО:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- юридическое или физическое лицо;</li> </ul> <p><b>б) в случае местонахождения кредитуемого объекта в границах субъекта Российской Федерации, на территории которого отсутствуют строящиеся многоквартирные дома<sup>12</sup> при предоставлении кредита физическим лицам, относящимся к категории заемщиков, указанным в п. 3) и п. 4) раздела «Целевая аудитория»:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- юридическое лицо, или</li> <li>- физическое лицо, или</li> <li>- индивидуальный предприниматель, или</li> <li>- управляющая компания закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющая доверительное управление таким закрытым паевым инвестиционным фондом, владельцы инвестиционных паев которого являются собственниками жилого помещения.</li> </ul> <p><b>в) в остальных случаях:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- юридическое лицо, являющееся первым собственником жилого помещения, зарегистрировавшее право собственности на указанное жилое помещение после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, получения уведомления<sup>13</sup> о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствующих случаях), или</li> <li>- индивидуальный предприниматель, построивший (создавший) кредитуемый объект в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности<sup>14</sup>, являющийся первым собственником жилого помещения, зарегистрировавший право собственности на указанное жилое помещение после получения разрешения на ввод объекта</li> </ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>10</sup> На основании разъяснений Минфина России: входящие письма от 26.03.2020 № 05-05-17/23989 и от 29.09.2020 № 05-05-17/84998.

<sup>11</sup> Порядок отнесения населенного пункта к категории сельского населенного пункта определяется Методикой.

<sup>12</sup> Согласно данным проектных деклараций, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства, без учета многоквартирных домов, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по состоянию на последнее число месяца, предшествующего месяцу, в котором планируется заключение кредитного договора.

<sup>13</sup> Проверка соблюдения уведомительного порядка строительства осуществляется в соответствии с Методикой.

<sup>14</sup> Код (значение) по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (далее – ОКВЭД), содержащийся в составе сведений о таком индивидуальном предпринимателе в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, должен соответствовать подклассу 41.2 и (или) группе 41.20 («Строительство жилых и нежилых зданий»). Указанный ОКВЭД должен содержаться в обязательном порядке вне зависимости от того, являются ли он основным или дополнительным видом деятельности.

недвижимости в эксплуатацию (уведомления<sup>13</sup> о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности) или

– управляющая компания закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющая доверительное управление таким закрытым паевым инвестиционным фондом, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками жилого помещения, зарегистрировавшими право общей долевой собственности которой на указанное жилое помещение после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, получения уведомления<sup>13</sup> о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствующих случаях);

– приобретение готового жилья у ППК «Фонд развития территорий».

4) **при цели кредита «Перекредитование»** кредитуемый объект должен быть приобретен/ построен/ строящимся за счет средств (полностью или частично) рефинансируемого кредита и соответствовать требованиям:

а) если рефинансируемый кредит был предоставлен на цели приобретения объекта недвижимости:

б) продавцом кредитуемого объекта должно быть лицо, указанное в п. 3) п.2 настоящего раздела;

б) если кредит был предоставлен на цели инвестирования строительства объекта недвижимости:

а) застройщиком должно являться лицо, указанное в первом буллите п. 2) п. 2 настоящего раздела;

б) цедентом может быть лицо, указанное во втором буллите в п. 2) п. 2 настоящего раздела;

5) **при цели кредита «Перекредитование»** кредитуемым объектом является объект недвижимости, на приобретение/ инвестирование строительства которого предоставлялся рефинансируемый кредит;

б) если на момент рассмотрения кредитной заявки право собственности на кредитуемый объект не зарегистрировано (**при цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»/ «Перекредитование»** под залог прав требования):

- кредитуемый объект недвижимости должен быть расположен в одном из строительных объектов, согласованных Банком, перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ;

7) **при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:**

а) Жилой дом должен быть построен Подрядчиком, согласованным Банком Дом.РФ , перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ.

б) **по объектам, относящимся к ОКС:** земельный участок, на котором строится или будет построен жилой дом, должен находиться в объекте комплексной застройки, аккредитованном Банком Дом.РФ , перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ;

в) **по объектам, не относящимся к ОКС:** земельный участок, на котором строится или будет построен жилой дом, должен соответствовать требованиям п. 2.26.3:

г) **при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:**

– стоимость земельного участка по ДКП не должна превышать значение: **70 %** от общей стоимости кредитуемого объекта недвижимости (при расположении земельного участка на территории г. Москва, Московской области, г. Санкт-Петербург, Ленинградской области) либо **40 %** от общей стоимости кредитуемого объекта недвижимости (при

		<p>расположении земельного участка в иных регионах) от общей стоимости приобретаемого/ строящегося кредитуемого объекта;</p> <p>8) <b>При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»:</b></p> <p>а) <b>жилого дома с земельным участком, на котором он находится:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>кредитование такого объекта не допускается</b>, в случае если земельный участок принадлежит на праве аренды/субаренды.</li> </ul> <p>б) <b>дома блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>не допускается кредитование объекта</b>, в случае если земельный участок принадлежит на праве аренды/субаренды.</li> </ul>
2.15.	Требование к страхованию	<p>1. Обязательное страхование имущества, за исключением земельного участка, передаваемого в залог кредитору (далее – Имущественное страхование). При этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при залоге прав требования применимо с даты возникновения права собственности на кредитуемый объект;</li> <li>- <b>при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:</b> применимо к жилому дому с даты возникновения права собственности на жилой дом.</li> </ul> <p>2. Страхование жизни и здоровья, оформляемое по желанию заемщиков (далее – Личное страхование).</p> <p>3. Страхование риска утраты права собственности (далее – Титульное страхование) на жилое помещение, передаваемое в залог Банку, оформляемое по желанию заемщиков, при отсутствии документа, содержащего информацию о лицах, зарегистрированных в жилом помещении, передаваемом в залог Банку, или их отсутствии (земельный участок не подлежит титульному страхованию). При этом титульное страхование неприменимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при залоге прав требования;</li> <li>- при цели кредита <b>«Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка».</b></li> </ul>
2.16.	Место нахождения предмета залога	На территории РФ.
2.17.	Наличие созаемщиков по кредиту	Число заемщиков по одному ипотечному кредиту – не более 4 (четырёх) человек, включая гражданских супругов, а также третьих лиц. Все заемщики по одному ипотечному кредиту являются солидарными заемщиками (имеют солидарные права, обязанности и ответственность).
2.18.	Процентные ставки в процентах годовых по кредиту	<p><b>5,8% годовых.</b></p> <p>Условия повышения процентной ставки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в случае отказа заемщика от страхования жизни и здоровья ставка Процентная ставка увеличивается на 0,2% годовых.</li> <li>- в случае несвоевременного исполнения/ невыполнения Заемщиком обязательств по личному/ титульному страхованию в период кредитования:</li> <li>- в случае выбора заемщиком опции личного страхования и невыполнения заемщиком в период кредитования обязанности по личному страхованию, размер процентной ставки увеличивается на 0,2% годовых.</li> <li>- в случае выбора заемщиком опции титульного страхования и невыполнения заемщиком в период кредитования обязанности по титульному страхованию, размер процентной ставки увеличивается на 0,2% годовых.</li> </ul> <p>Процентная ставка на дату выдачи кредита не может превышать 6% годовых.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Процентная ставка будет повышена:</li> <li>- <b>при цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»/ «Приобретение объекта недвижимости»/ «Перекредитование»</b> до уровня Ключевая ставка Центрального Банка РФ, действующей на дату подписания Кредитного договора увеличенная на 1,5% с даты получения Банком информации, что заемщик (солидарный заемщик) является или ранее являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков и/или поручителем по другому</li> </ul>



		<p>кредитному договору, заключенному с 23.12.2023г., по которому кредитор получает или ранее получал возмещение недополученных доходов в соответствии с требованиями Программы или других программ льготного ипотечного кредитования физических лиц (Госпрограмма. Льготная ипотека, Госпрограмма. Сельская ипотека, Госпрограмма. Дальневосточная и арктическая ипотека, Госпрограмма. ИТ-ипотека, Госпрограмма. Новые территории);</p> <p>- при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка» до уровня Ключевая ставка Центрального Банка РФ на дату подписания кредитного договора увеличенной на 3,5% с даты получения Банком информации, что заемщик (солидарный заемщик) является или ранее являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков и/или поручителем по другому кредитному договору, заключенному с 23.12.2023г., по которому кредитор получает или ранее получал возмещение недополученных доходов в соответствии с требованиями Программы или других программ льготного ипотечного кредитования физических лиц (Госпрограмма. Льготная ипотека, Госпрограмма. Сельская ипотека, Госпрограмма. Дальневосточная и арктическая ипотека, Госпрограмма. ИТ-ипотека, Госпрограмма. Новые территории).</p>
2.19.	Дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование кредитом, или порядок ее определения	Проценты за пользование кредитом начисляются со следующего дня после даты зачисления суммы кредита на текущий счет Заемщика, открытый у Кредитора.
2.20.	Диапазоны значений полной стоимости потребительского кредита, определенных с учетом требований Федерального закона от 21.12.2013г. №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» по видам потребительского кредита»	<b>От 6,001% годовых до 6,172% годовых.</b>
2.21.	Предельное значение полной стоимости потребительских кредитов	Указанные Банком России в информации о среднерыночных значениях полной стоимости потребительского кредита (займа) значения предельной стоимости потребительских кредитов. Информация размещена на официальном сайте Банка России: <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a> .
2.22.	Требования к Заемщику (ам)/Созаемщику (ам), которые установлены Кредитором и выполнение которых является обязательным для предоставления кредита	<p>2.22.1 гражданин Российской Федерации;</p> <p>2.22.2 возраст заемщика от 18 лет при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до достижения старшим из заемщиков 71-летнего возраста.</p> <p>2.22.3 Требования к регистрации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- должен иметь постоянную (временную) регистрацию по месту жительства/ месту пребывания на территории Российской Федерации с учетом следующего:</li> <li>- регистрация военнослужащего-гражданина Российской Федерации, зарегистрированного по месту пребывания в воинской части, находящейся за пределами территории Российской Федерации, в которой военнослужащий проходит военную службу, приравнивается к регистрации на территории Российской Федерации.</li> </ul> <p>2.22.4 Стаж:</p> <p>На дату подачи кредитной заявки заемщик – <b>работник по найму</b> должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- иметь общий трудовой стаж не менее 12 (двенадцати) месяцев за последние 5 (пять) лет. Данное требование не распространяется на заемщиков, которые получают заработную плату на счет, открытый в Банке;</li> <li>- иметь стаж на текущем месте работы (на текущем и предыдущем месте работы – в случае перехода на новое место работы в порядке перевода) не менее 3 (трех) месяцев.</li> </ul>

		<p>- Трудовой стаж при работе по совместительству должен составлять также не менее 3 (трех) месяцев.</p> <p>На дату подачи кредитной заявки заемщик - <b>индивидуальный предприниматель, физическое лицо, занимающееся частной практикой, физическое лицо, применяющий специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», не являющееся индивидуальным предпринимателем или физическим лицом, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой (самозанятое)</b>, должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- иметь стаж занятия предпринимательской деятельностью/ частной практикой не менее 24 (двадцати четырех) месяцев;</li> <li>- иметь стаж занятия деятельностью в качестве самозанятого не менее 12 (двенадцати) месяцев.</li> </ul> <p>На дату подачи кредитной заявки заемщик - <b>владелец/совладелец организации</b> должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- иметь стаж работы в организации, в которой является учредителем (соучредителем), не менее 24 (двадцати четырех) месяцев.</li> </ul> <p>Указанное требование не распространяется на неработающих пенсионеров, а также на заемщиков, имеющих доходы по договорам найма/ аренды жилого помещения или по договорам аренды нежилого помещения, принадлежащим им на праве собственности (при отсутствии у них основного дохода).</p>
2.23.	Требование к Залогодателю/(ям), которые установлены Кредитором и выполнение которых является обязательным для предоставления кредита	<p>2.23.1 Гражданин Российской Федерации.</p> <p>2.23.2 возраст залогодателя от 18 лет при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до достижения старшим из заемщиков 71-летнего возраста.</p> <p>2.23.3 Несовершеннолетний может быть включен (при отсутствии запрета в паспорте ипотечного продукта/ опции) в состав залогодателей приобретаемого/ имеющегося жилого помещения (доли в нем) – Предмета ипотеки только в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Является участником целевых социальных программ или иных мероприятий по обеспечению жильем граждан и является Взаимозависимым лицом заемщика(-ов)<sup>15</sup> (например, включен в реестр программы «Жилье для российской семьи», или является одним из получателей субсидии, или при приобретении жилья используется/ использовался МСК).</li> <li>- На основании разрешения органа опеки и попечительства, содержащего одновременно: <ul style="list-style-type: none"> <li>– разрешение на распоряжение имеющимся в собственности несовершеннолетнего жилым помещением (долей в нем), в том числе на залог такого жилого помещения (доли в нем) (разрешение на залог требуется только при ипотеке в силу договора);</li> <li>– обязательство наделить несовершеннолетнего долей в приобретаемом с помощью кредита жилом помещении.</li> </ul> </li> <li>- На основании вступившего в законную силу решения суда о наделении несовершеннолетнего правом собственности на приобретаемое жилое помещение.</li> </ul>
2.24.	Перечень документов, необходимых Кредитору для рассмотрения заявления Заяемщика/Созаемщика о предоставлении кредита, в том числе для оценки кредитоспособности Заяемщика/Созаемщика	Указаны в Приложении №1 к Паспорту ипотечного продукта «Семейная ипотека».

<sup>15</sup> **Взаимозависимые лица** – супруг, дети (независимо от возраста), родители, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать), бабушки, дедушки и внуки, опекуны (попечители) и подопечные, а также иные лица, признанные членами семьи на основании решения суда.

2.25.	Перечень документов, предоставляемых залогодателем по объекту залога	Указаны в Приложении № 2 к Паспорту ипотечного продукта «Семейная ипотека».
2.26.	Требования к предмету залога	<p><b>2.26.1 Квартира в многоквартирном доме (в том числе в доме блокированной застройки)</b>  <b>Общие требования:</b>  - Квартира не может быть расположена на цокольном или подвальном этаже здания.  - Квартира должна быть пригодна для постоянного проживания граждан, отвечать санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов.  - Наличие кухни не является обязательным. При этом обязательным требованием является наличие мокрых точек в Предмете ипотеки, в том числе санузла. Подтверждением наличия санузла является отражение в отчете об оценке или технической документации следующей информации:  - информации об оборудованном санузле или информации о наличии соответствующих коммуникаций для обустройства санузла.</p> <p><b>Требования к готовой квартире:</b>  - в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на жилое помещение или выписке из ЕГРН в качестве объекта права должно быть указано «квартира»;</p> <p><b>Требования к строящейся квартире:</b>  - в правоустанавливающих документах объект права должен быть указан как «квартира»</p> <p><b>2.26.2 Жилой дом, жилой дом блокированной застройки</b>  <b>Общие требования:</b>  1) построен не ранее 1990 года;  2) в случае приобретения - оформлено право собственности;  3) в случае строительства - строительство жилого дома должно осуществляться лицом, согласованным Банком, входящим в перечень, размещенный на сайте Банка - АО «Банк ДОМ.РФ»;  4) должен соответствовать основным нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации;  5) пригоден для круглогодичного проживания (в случае строительства - после окончания строительства), доступ к жилому дому/ жилому дому блокированной застройки возможен в любое время года (возможность круглогодичного доступа должна быть отражена в отчете об оценке по земельному участку);  6) общая площадь – не менее 60 и не более 300 кв. м;  7) фундамент – каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком, винтовые сваи;  8) стены – деревянные /кирпичные/ бетонные (в т. ч. на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т. п.)/ из бруса/ из клееного бруса/ каменные/ панельные/ монолитные/ блочные. Жилой дом блокированной застройки не должен иметь материал стен – дерево;  9) перекрытия – деревянные /металлические/бетонные либо смешанные. Жилой дом блокированной застройки не должен иметь материал перекрытий, который полностью состоит из деревянных конструкций;  10) имеет подведенные коммуникации, а в случае строительства - проектной документацией должно быть предусмотрено подведение коммуникаций к строящемуся объекту недвижимости:  - электричество – центральное;  - вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды;  - отопление (кроме печного);</p>

		<p>- канализация центральная или локальная.</p> <p>Подведение указанных коммуникаций (в случае строительства) может быть предусмотрено отдельным договором (в этом случае оплата подведения коммуникаций производится за счет собственных средств заемщика (вне Ипотечной сделки)) / договором приобретения.</p> <p>11) имеет санузел (ванную комнату и туалет) (по готовому объекту - наличие санузла должно быть предусмотрено техническим паспортом/ иной технической документацией, в случае строительства – наличие санузла должно быть предусмотрено проектной документацией).</p> <p>Наличие санузла (в случае строительства) может быть предусмотрено отдельным договором (в этом случае оплата подведения коммуникаций производится за счет собственных средств заемщика (вне Ипотечной сделки))/ договором приобретения.</p> <p><b>Дополнительные требования к жилому дому блокированной застройки:</b></p> <p>а) количество этажей не более 3 (трех);</p> <p>б) должен быть блокирован с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход. Количество жилых домов в одном ряду не должно превышать 10 (десяти);</p> <p>в) в документах, подтверждающих право собственности, в качестве объекта права может быть указано:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- жилой дом;</li> <li>- жилое помещение;</li> <li>- жилой блок;</li> <li>- часть жилого дома;</li> <li>- жилой дом блокированной застройки;</li> <li>- жилая блок-секция;</li> <li>- блок-секция;</li> </ul> <p>- иное, при этом в документах, подтверждающих право собственности, в качестве объекта права не может быть указано «квартира».</p> <p><b>2.26.3 Земельный участок</b></p> <p><b>Общие требования:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельный участок должен быть расположен на территории Российской Федерации, кроме субъектов: Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика</li> <li>- Размер земельного участка – не более 4000 кв. м</li> <li>- На земельный участок оформлено право собственности</li> <li>- Земельный участок не должен находиться в одной из зон с особыми условиями использования территорий и/или землях особо охраняемых природных территорий, (например, государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады, территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации), на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового</li> </ul>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

водоснабжения, зонах охраняемых объектов. Указанную информацию можно проверить на публичной кадастровой карте Росреестра по ссылке <http://pkk5.rosreestr.ru/> и/или по выписке из ЕГРН

- Земельный участок не должен относиться к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»

- Допустимые категории и виды разрешенного использования земельного участка

Вид объекта	Категория земель	Разрешенное использование земель
<b>Жилой дом блокированной застройки</b>	Земли населенных пунктов	<p>Вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство, размещение и эксплуатацию жилого дома блокированной застройки (с правом постоянного проживания/ регистрации):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- индивидуальное жилищное строительство;</li> <li>- жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная жилая застройка;</li> <li>- жилищное строительство;</li> <li>- малоэтажное строительство;</li> <li>- блокированные жилые дома;</li> <li>- для иных видов жилой застройки;</li> <li>- размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки</li> </ul>
<b>Квартира в многоквартирном доме блокированной застройки</b>	Земли населенных пунктов	<p><b><u>Готовая квартира:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажное жилищное строительство;</li> <li>- размещение домов малоэтажной жилой застройки;</li> <li>- малоэтажная жилая застройка;</li> <li>- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;</li> <li>- жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная застройка;</li> <li>- жилищное строительство;</li> <li>- малоэтажное строительство;</li> </ul> <p><b><u>Строящаяся квартира:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная застройка.</li> </ul>
<b>Жилой дом</b>	земли населенных пунктов, либо	<p>Вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство, размещение и эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/ регистрации), при условии, что назначение дома во всех документах – «жилое»).</p> <p><b><u>Для земель населенных пунктов:</u></b></p>

			<p>земли сельскохозяйственного назначения</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>– индивидуальные жилые дома не выше 3 (трех) этажей в целях жилищного строительства;</li> <li>– для обслуживания жилого дома;</li> <li>– для размещения жилого дома;</li> <li>– эксплуатация индивидуального жилого дома;</li> <li>– земли жилой застройки (индивидуальной);</li> <li>– земли жилой застройки (для жилищных нужд);</li> <li>– под жилую застройку (индивидуальную);</li> <li>– под эксплуатацию существующего жилого дома;</li> <li>– для жилищных нужд под жилой дом, для размещения домов индивидуальной жилой застройки;</li> <li>– для частного домовладения;</li> <li>– малоэтажная жилая застройка;</li> <li>– для иных видов жилой застройки;</li> <li>– размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;</li> <li>– для садоводства;</li> <li>– ведение личного подсобного хозяйства.</li> </ul> <p><b><u>Для земель сельскохозяйственного назначения:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Вид разрешенного использования – садовый земельный участок. При этом виды разрешенного использования:</li> <li>– для садоводства;</li> <li>– для ведения садоводства;</li> <li>– дачный земельный участок;</li> <li>– для ведения дачного хозяйства;</li> <li>– для дачного строительства</li> </ul> <p>являются видами разрешенного использования, характерными для садовых земельных участков.</p> <p>Земельный участок не должен относиться к категории, предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур банком не кредитуются.</p>
<p>При этом возможно иное разрешенное использование земельного участка при условии возможности строительства на нем жилого дома блокированной застройки/ многоквартирного жилого дома блокированной застройки/ жилого дома, предусмотренное, в т.ч. ранее действующими редакциями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Согласно ч. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне</p>				

зависимости от его соответствия указанному классификатору. При этом в случае необходимости проверки законности постройки в целях подтверждения правомерности строительства объекта дополнительно могут быть запрошены следующие документы:

- ГПЗУ (градостроительный план земельного участка); и/или
- РНС (разрешение на строительство); и/или
- Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке<sup>9</sup>; и/или
- ссылка на ПЗЗ (правила землепользования застройки); и/или

ссылка на генеральный план.

- Земельный участок должен иметь установленные границы.

#### **2.26.4 Требования к перепланировке и/или переустройству предмета ипотеки**

Допускаются любые незаконные перепланировки и/или переустройства квартиры в многоквартирном доме (кроме квартир, расположенных в многоквартирных домах блокированной застройки), кроме следующих:

- полный или частичный демонтаж несущих конструкций, за исключением подоконного блока, арочного блока в дверном проеме;
- перенос газового оборудования за пределы помещения, в котором оно находилось изначально;
- изменение общих границ Предмета ипотеки (общей площади);
- установка камина с дымоходом, кроме камина, являющегося предметом декора;
- перенос радиаторов, которые подключены к общедомовой системе отопления/горячего водоснабжения, на площадь лоджии или балкона;

В квартирах, расположенных в многоквартирных домах блокированной застройки, а также в жилых домах, в жилых домах блокированной застройки допускаются любые незаконные перепланировки и/или переустройства кроме реконструкций, повлекших изменение их этажности, общей площади.

#### **Дополнительные требования:**

1. В состав залогодателей включаются только физические лица, указанные в разделе «Целевая аудитория», их супруги, а также дети. Допускается включение третьих лиц в состав созаемщиков, не являющихся залогодателями.

2. При цели кредита «Перекредитование» в отношении состава заемщиков/ залогодателей дополнительно предъявляются следующие требования:

- а) состав заемщиков по рефинансируемому кредиту может изменяться;
- б) состав залогодателей/ режим собственности по ипотечному кредиту по сравнению с составом залогодателей/ режимом собственности по рефинансируемому кредиту может изменяться только в случаях, когда:
  - изменение состава залогодателей/ режима собственности обусловлено изменением состава собственников/ режима собственности предмета ипотеки;
  - необходимость изменения состава залогодателей/ режима собственности продиктована требованиями законодательства Российской Федерации;

<sup>9</sup> Форма утверждена Приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– необходимость изменения состава залогодателей/ режима собственности продиктована требованиями внутренних нормативных документов Банка;</li> <li>в) один из заемщиков-залогодателей по рефинансируемому ипотечному кредиту должен являться заемщиком-залогодателем по новому ипотечному кредиту, соответствующий условиям раздела «Целевая аудитория» настоящего паспорта продукта.</li> </ul> <p><b>3. Дополнительные требования при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– земельный участок, на котором строится или будет построен жилой дом, должен находиться в собственности заемщика (-ов).</li> <li>– Среди собственников земельного участка не должно быть несовершеннолетних детей, недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц</li> </ul>
2.27.	Способы предоставления кредита, в том числе с использованием Заемщиком электронных средств платежа	<p>Единовременно на основании кредитного договора.</p> <p>Способ выдачи кредита:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. В безналичном порядке путем зачисления на текущий счет основного заемщика, открытый в Банке;</li> <li>2. С одновременным перечислением суммы кредита и собственных средств (при необходимости) по поручению (распоряжению) заемщика:</li> </ol> <p>При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»/ «Приобретение объекта недвижимости»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– на счет застройщика/ цедента/ продавца;</li> <li>– на счет эскроу (при использовании счета эскроу);</li> <li>– на аккредитив(-ы), открытый(-ые) в пользу застройщика/ цедента/ продавца/ заемщика (при использовании аккредитивной формы расчетов). Аккредитив в пользу заемщика применим только с последующим перечислением на счет эскроу (при совмещении аккредитивной формы расчетов со счетом эскроу в рамках Закона № 214-ФЗ)</li> </ul>
2.28.	Срок действия решения о выдаче кредита	90 (Девяносто) календарных дней.
<b>3. Общие параметры кредитования</b>		
3.1.	Периодичность платежей Заемщика при возврате кредита, уплате процентов и иных платежей по кредиту	<p>3.1.1. Ежемесячно равными платежами (аннуитетные платежи).</p> <p>В случае если дата очередного платежа приходится на выходной/праздничный день, оплата кредита осуществляется в первый рабочий день, следующий за выходным/праздничным днем.</p>
3.2.	Порядок начисления процентов	<p>3.2.1. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности ежедневно, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления денежных средств, и по день окончательного погашения задолженности включительно.</p> <p>3.2.2. Проценты начисляются за действительное количество календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно)</p>
3.3.	Погашение кредита и процентов	<p>Ежемесячно аннуитетными платежами, включающими погашение части основного долга и уплату начисленных процентов за пользование кредитом, рассчитанными по формуле:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <math display="block">\text{Размер ежемесячного платежа} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{ПС} \times 0,01}{1 - (1 + \text{ПС} \times 0,01)^{-(\text{Кол.мес}-1)}}</math> </div>



		<p>Где:  <b>ОСЗ</b> - Остаток ссудной задолженности на расчетную дату (в российских рублях);  <b>ПС</b> - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Кредитным договором (в процентах годовых);  <b>Кол.мес.</b> - количество полных Процентных периодов, оставшихся до истечения срока действия Кредитного договора.</p>
3.4.	Мораторий на досрочное погашение	Отсутствует.
3.5.	Порядок определения курса иностранной валюты при переводе денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком	Курс иностранной валюты при переводе денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком, устанавливается по курсу Кредитора на день совершения конверсионной операции.
3.6.	Способы возврата Заемщиком кредита, уплаты процентов по нему, включая бесплатный способ исполнения Заемщиком обязательств по договору потребительского кредита	<p>3.6.1. Бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору потребительского кредита - внесение наличных денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, через кассу Банка/ВСП/Филиал Банка.</p> <p>3.6.2. Безналичное перечисление денежных средств на основании разовых или долгосрочных поручений о списании средств в счет погашения задолженности по кредиту с текущего счета Заемщика на соответствующие счета Банка.</p> <p><b>Способы пополнения текущего счета Заемщика:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• внесение наличных денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, через кассу Банка / ВСП/ Филиал Банка;</li> <li>• безналичное перечисление денежных средств на основании разовых или долгосрочных поручений о перечислении средств со счета Заемщика, открытого в кредитной организации, отличной от Банка, на текущий счет Заемщика, открытый в Банке;</li> <li>• безналичное перечисление денежных средств без открытия счета на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, через «Почту России» (не менее чем за 10 календарных дней до даты списания платежа).</li> </ul>
3.7.	Виды комиссий	Отсутствуют.
3.8.	Примерный перечень расходов Заемщика	<p><b>3.8.1. Расходы, связанные с оплатой услуг Банка:</b></p> <p>3.8.1.1. проценты за пользование Кредитом - в соответствии с Условиями;</p> <p><b>3.8.2. Расходы, связанные с оплатой услуг третьих лиц:</b></p> <p>3.8.2.1. страхование - в соответствии с тарифами страховых организаций (при наличии);</p> <p>3.8.2.2. оценка Предмета залога в соответствии с тарифами независимого оценщика;</p> <p>3.8.2.3. нотариальное удостоверение документов (при необходимости) - в соответствии с действующими нотариальными тарифами;</p> <p>3.8.2.4. государственная регистрация ипотеки/ залога государственная пошлина в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</p> <p>3.8.2.5. оформление документов, необходимых для оформления и регистрации ипотеки (организациями (органами), осуществляющими государственную техническую учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, ДЕЗ (РЭУ, ЖЭК), органами кадастрового учета и т.п.) - в соответствии с тарифами организаций, оформляющих документы;</p> <p>3.8.2.6. комиссия риэлтора и/или ипотечного брокера (при наличии), определяется по соглашению между риэлтором и/или ипотечным брокером и Заемщиком.</p>

3.9.	Досрочное погашение	Полное или частичное досрочное погашение задолженности по кредитному договору допускается с даты предоставления Кредита без комиссии за досрочное погашение и без ограничения минимальной суммы при досрочном погашении в соответствии с условиями кредитного договора.
3.10.	Ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора потребительского кредита, размер неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены	При нарушении сроков возврата Кредита и/или процентов по Кредиту, Заемщик обязан уплатить Кредитору пени в размере 1/366 (одна трехсот шестидесяти шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Кредитора (включительно).
3.11.	Сроки, в течение которых Заемщик вправе отказаться от получения Кредита	Заемщик вправе отказаться от получения Кредита полностью или частично, уведомив об этом Банк до истечения установленного договором срока его предоставления.
3.12.	Иные договоры, которые Заемщик обязан заключить, и (или) иные услуги, которые он обязан получить в связи с Договором, а также информация о возможности Заемщика согласиться с заключением таких договоров и (или) оказанием таких услуг либо отказаться от них	В целях заключения и исполнения договора между Сторонами заключается договор банковского счета. Услуги Банка по открытию и ведению банковского счета осуществляются Банком бесплатно. Заемщик может отказаться от заключения таких договоров, если обязанность по их заключению не вытекает из требований закона.
3.13.	Информация о возможном увеличении суммы расходов Заемщика по сравнению с ожидаемой суммой расхода в рублях, в том числе при применении переменной процентной ставки, а также информация о том, что изменение курса иностранной валюты в прошлом не свидетельствует об изменении ее курса в будущем, и информация о повышенных рисках Заемщика, получающего доходы в валюте, отличной от валюты кредита	Расходы Заемщика определяются Договором и не могут быть увеличены по сравнению с ожидаемой при заключении Договора суммой расходов.

3.14.	Условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору	3.15.1. Банк имеет право передать свои права (требования) по Договору третьему лицу в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. 3.15.2. Заемщик имеет право запретить уступку третьим лицам прав по договору потребительского кредита. При уступке прав (требований) по Договору Кредитор вправе передавать персональные данные заемщика и лиц, предоставивших обеспечение по Договору, в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных.
3.15.	Информация об определении курса иностранной валюты в случае, если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств Кредитором третьему лицу, указанному Заемщиком при предоставлении потребительского кредита, может отличаться от валюты потребительского кредита	Не применимо.
3.16.	Подсудность споров по искам Банка к Заемщику	По соглашению сторон Договора иски Банка к Заемщику по спорам, вытекающим из договора потребительского кредита или касающимся его нарушения, прекращения или недействительности, могут рассматриваться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде, расположенном в пределах субъекта Федерации по месту нахождения Заемщика, указанному им в договоре потребительского кредита. Споры, подсудность которых установлена законодательством Российской Федерации и не подлежит изменению, рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.17.	Формуляры или иные стандартные формы, в которых определены общие условия договора потребительского кредита	Отсутствуют.

**Примечание:**

Список документов Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя, предоставляемых для принятия предварительного решения о возможности предоставления кредита указан в Приложении 1 к Паспорту ипотечного продукта «Семейная ипотека».

Перечень документов, предоставляемых по объектам недвижимости указан в Приложении 2 к Паспорту ипотечного продукта «Семейная ипотека».

Приложении 1 к Паспорту ипотечного продукта «Семейная ипотека».

**Список документов Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя, предоставляемых для принятия предварительного решения о возможности предоставления кредита**

**Общие документы:**

1. Заявление анкета на получение Кредита;
2. Паспорт гражданина Российской Федерации (ксерокопии обязательных страниц 2-3, 4-5, 14-15, 16-17, 18-19, остальные страницы – при наличии отметок на

момент рассмотрения заявки на получение кредита, оригинал паспорта предъявляется для сверки). Для подтверждения факта проживания на территории ДФО может быть использована информация о регистрационном учете заемщика, указанная в паспорте гражданина Российской Федерации. При ее отсутствии может быть предоставлена адресная справка по форме Приложений №№ 17, 18 к Административному регламенту Министерства внутренних дел Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по предоставлению адресно-справочной информации, утвержденному приказом МВД России от 23.12.2022 N 984, выданная подразделениями по вопросам миграции территориальных органов МВД России на районном уровне (в том числе подразделениями по вопросам миграции отделов (отделений, пунктов) полиции территориальных органов МВД России на районном уровне).

3. Свидетельство о рождении ребенка/детей согласно требованиям к Целевой аудитории Паспорта ипотечного продукта «Семейная ипотека».
4. Справка, подтверждающая факт установления инвалидности, по форме, утвержденной приказом от 24.11.2010 № 1031н Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации согласно требованиям к Целевой аудитории Паспорта ипотечного продукта «Семейная ипотека» в целях подтверждения присвоения гражданину категории «ребенок-инвалид».
5. Оригинал и копия документа о временной регистрации Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя, если в паспорте отсутствует отметка о регистрации;
6. СНИЛС;
7. Копия Трудовой книжки или трудового договора/контракта/справки с места службы, заверенные работодателем, срок действия 30 дней с даты заверения – не требуется при предоставлении Сведения о трудовой деятельности, предоставляемые из информационных ресурсов Пенсионного фонда Российской Федерации должны быть отправлены с портала Госуслуг на почту банка [gosuslugi@rostfinance.ru](mailto:gosuslugi@rostfinance.ru);
8. Справка 6-НДФЛ и/или справка по форме Банка за **12 месяцев**, предшествующих обращению Заемщика в Банк, удостоверенная печатью (если применимо) и подписью Руководителя и/или Главного бухгалтера, срок действия 30 дней с даты оформления и/или выписки по зарплатному счету, удостоверенная банком (на момент рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита допускается принятие справки по свободной форме/справки по форме любой кредитной организации) - не требуется при предоставлении справки, подтверждающий доход клиента, выгруженной посредством доступа к Госуслугам на почту банка [gosuslugi@rostfinance.ru](mailto:gosuslugi@rostfinance.ru) либо справки, полученной посредством сервисов ФНС с обязательным предоставлением средств для проверки действительности ЭЦП (в виде электронного архива);
9. Справка о размере пенсии (из территориального отделения Пенсионного фонда Российской Федерации, из МО, МВД, ФСБ и иных силовых структур);
10. Пенсионное удостоверение и/или любой иной документ, подтверждающий отнесение клиента к Пенсионерам (при наличии дополнительного дохода от пенсионных выплат);
11. Копия паспорта моряка (все страницы) или мореходная книжка;
12. Копия действующего трудового договора и трудовые договоры за последние 12 месяцев (для моряков);
13. Справки из круизных агентств, подтверждающие стаж в определенной должности и на определенном судне, с указанием сведений о следующем запланированном контракте (для моряков);
14. Копии расчетных листов (pay checks) за каждый месяц нахождения в плавании за последние 12 месяцев или выписку по счету клиента, на который поступают денежные средства от работодателя (для моряков);
15. Для физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуального предпринимателя обязательно предоставление Документа, подтверждающего государственную регистрацию физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, налоговая декларация (предоставляется за предшествующий налоговый период.
16. Перечень документов, предоставляемых индивидуальными предпринимателями:
  - 16.1. Справка о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням и штрафам индивидуального предпринимателя, заверенная печатью ФНС;
  - 16.2. Свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя/организации (ксерокопия, оригинал предъявляется), копия удостоверения адвоката/нотариуса, копия лицензии на право ведения нотариальной деятельности;
  - 16.3. Документы, подтверждающие финансовое состояние (налоговые декларации по форме, установленной для конкретного метода налогообложения, применяемого Заемщиком, и/или налоговые декларации по форме 3-НДФЛ, и/или справкой по форме Банка) за предшествующий налоговый период.
  - 16.4. Расширенная выписка с указанием назначения платежей о движении денежных средств по р/счету, за последние 12 месяцев, удостоверенная банком, срок действия 30 календарных дней с даты оформления;

- 16.5. В случае, если доход клиента по налоговым декларациям не коррелирует с данными из расширенной выписки за 12 месяцев, дополнительно клиент предоставляет сведения об остатках на личных счетах в кредитных организациях, удостоверенный банком, срок действия 30 календарных дней с даты оформления.
17. В случае отсутствия в выписке по счету клиента, либо в трудовом договоре четкого указания, что получаемые средства являются вознаграждением за выполнение работ на судне, необходимо предоставить Справку от работодателя, подтверждающую доход клиента, номер счета и Банк, через который перечисляются денежные средства (предоставление справки необходимо в случае если назначением платежа является "перечисление средств", "пополнение счета" и т.д.) (для моряков).
18. Перечень документов, предоставляемых собственниками бизнеса:
- 18.1. Справка о доходах по форме 6-НДФЛ/3-НДФЛ за 12 календарных месяцев, (либо за фактически отработанное время) предшествующих обращению Заемщика в Банк, удостоверенная печатью (если применимо) и подписью Руководителя и/или Главного бухгалтера, срок действия 30 дней с даты оформления.
- 18.2. Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах (за последний отчетный период) /налоговая декларация за последний отчетный период (в случае применения УСН). Подтверждение уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС.
- 18.3. Расширенная выписка с указанием назначения платежей о движении денежных средств по р/счету, за последние 12 месяцев, удостоверенная банком, срок действия 30 календарных дней с даты оформления
19. Перечень документов, предоставляемых самозанятыми:
- 19.1. Копия документа установленного образца ПФР, содержащего информацию о СНИЛС.
- 19.2. Копия свидетельства о постановке на налоговый учет (ИНН).
- 19.3. Справка о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход, направленная налоговым органом налогоплательщику через мобильное приложение "Мой налог".
- 19.4. Справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход за 12 месяцев, предшествующих месяцу оформления кредита, направленная налоговым органом налогоплательщику через мобильное приложение "Мой налог".
- 19.5. Документы, подтверждающие государственную регистрацию физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (в случае если специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" применяется индивидуальным предпринимателем).
- 19.6. Копии документов, подтверждающих уплату налогов за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу оформления кредита или выписка по банковскому счету за 12 месяцев, предшествующих месяцу оформления кредита, подтверждающая доходы и расходы по предпринимательской деятельности (при наличии открытых счетов) на бумажном носителе с подписью уполномоченного сотрудника и печатью банка, в котором открыт счет.
- 19.7. Краткое описание деятельности

**При необходимости Банк оставляет за собой право затребовать иные документы.**

**Список документов по приобретаемым объектам недвижимости, передаваемым в залог для принятия окончательного решения по вопросу предоставления кредита**

***Вторичный рынок***

1. Правоустанавливающие документы на предмет залога (ксерокопии, оригиналы предъявляются для сверки) (Документы, указанные в свидетельстве о государственной регистрации права ЛИБО в выписке из ЕГРП/ЕГРН в качестве документов-оснований);
2. Свидетельство о государственной регистрации права (предоставляются в случае, если право собственности оформлено до 15.07.2016 г. (включительно) или Выписка из ЕГРП/ЕГРН, подтверждающая проведенную государственную регистрацию, в случае если право зарегистрировано после 15.07.2016 г. (ксерокопия, оригинал предъявляются для сверки);
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (срок действия 30 дней), форма предоставления:
  - на бумажном носителе, заверенная подписью и печатью государственного регистратора либо заверенная МФЦ;
  - в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью уполномоченного лица (веб-страница портала Росреестра - <https://rosreestr.ru/site/>) с обязательным предоставлением средств для проверки действительности ЭЦП (в виде электронного архива);
  - в виде электронного документа без электронной цифровой подписи (веб-страница портала Росреестра – <https://rosreestr.ru/site/>) с обязательным предоставлением электронного архива для расшифровки;
4. Отчет об оценке рыночной стоимости закладываемой недвижимости, подготовленный независимой оценочной компанией, рекомендованной Банком. Отчет может быть подписан усиленной квалифицированной подписью оценочной компании. Срок действия отчета 6 месяцев;
5. Технические документы – не требуется, при предоставлении выписки из ЕГРП/ЕГРН с планом квартиры, при рассмотрении жилого дома с земельным участком предоставляется технический план. При отсутствии выписки из ЕГРП/ЕГРН с планом квартиры предоставлении любого документа с техническим планом квартиры для возможности определения планировки квартиры на соответствие перепланировки/переоборудования объекта недвижимости.
6. Справка из уполномоченных органов (удостоверенная государственными/муниципальными органами, ответственными за снос и/или капитальный ремонт, в том числе БТИ, Администрация муниципального образования и др.) об отсутствии планов по сносу или капитальному ремонту с отселением. Предоставляется, если износ залогового имущества составляет 50 и более процентов, срок действия справки – 30 дней;
7. Нотариально удостоверенное согласие супруга на передачу в залог недвижимости (если объект недвижимости приобретался в период брака, и супруг(а) не указан(а) в качестве собственника в правоустанавливающих документах) или нотариально заверенная копия брачного контракта –предоставляется на момент сделки;
8. Документы об оплате предмета залога (в зависимости от ситуации – если не истёк срок исковой давности – 3 года и нет информации об оплате в договоре).

***Первичный рынок***

1. Проект Договора приобретения строящейся недвижимости;
2. Правоустанавливающие документы по строящемуся Объекту недвижимости – документы являются основанием приобретения права Продавца на объект недвижимости (ДДУ, ДУПТ и иные документы);
3. Документ, подтверждающий оплату Продавцом цены договора приобретения на реализуемый объект;
4. Документ, подтверждающий, что уступка прав по договору участия в долевом строительстве осуществляется до подписания между Застройщиком и Продавцом (участником долевого строительства) акта приема-передачи построенного объекта недвижимости.

**При необходимости Банк оставляет за собой право затребовать иные документы.**