

ПАСПОРТ ИПОТЕЧНОГО ПРОДУКТА «Кредит под залог недвижимого имущества - на ремонт и благоустройство недвижимого имущества»

1. Информация о Кредиторе (Банке) и его контактные данные		
1.1.	Наименование Кредитора:	Общество с ограниченной ответственностью коммерческий банк «РостФинанс» (ООО КБ «РостФинанс»)
1.2.	Номер лицензии Кредитора на осуществление банковских операций:	№ 481 от 20.03.2015
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
2. Основные параметры и условия кредитования		
2.1.	Целевая аудитория	Физические лица
2.2.	Потребительские свойства	Кредит под залог квартиры, имеющейся в собственности на ремонт и благоустройство недвижимого имущества
2.3.	Название кредитного продукта/Цель кредита	«Кредит под залог недвижимого имущества - на ремонт и благоустройство недвижимого имущества»
2.4.	Назначение кредитного продукта	Предоставление кредита физическому лицу под залог имеющейся в собственности квартиры, в т.ч. принадлежащей третьим лицам, выступающим в кредитной сделке созаемщиками на неотделимые улучшения.
2.5.	Валюта кредита, в которой предоставляется кредит	Рубли РФ
2.6.	Срок возврата кредита	От 12 до 300 месяцев. Шаг кредита – 12 месяцев
2.7.	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).
2.8.	Минимальная сумма кредита	От 500 000 рублей.
2.9.	Максимальная сумма кредита, рассчитывается исходя из платежеспособности Заемщика	Для Ростова-на-Дону и Ростовской области - 20 000 000 рублей; Для Санкт-Петербурга и Ленинградской области - 30 000 000 рублей Для Москвы и Московской области - 30 000 000 рублей

2.10.	Соотношение Кредит/Залог	Не более 50% от рыночной стоимости квартиры. Стоимость оценки предмета Залога (недвижимость) принимается в расчет согласно Отчета/заключения независимой оценочной компании о стоимости объекта залога за минусом НДС.
2.11.	Вид обеспечения (залог):	Залог квартиры, имеющейся в собственности, в том числе, принадлежащей третьим лицам. В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физического лица, либо залог дополнительной недвижимости.
2.12.	Требование к страхованию предмета залога	2.12.1.страхование предмета залога (квартиры) от рисков утраты и повреждения (является обязательным); 2.12.2.страхование утраты права собственности, обременения (ограничения) права собственности на квартиру правами третьих лиц, на срок не менее трех лет (не является обязательным) Сумма страхового покрытия по каждому из видов страхования должна быть не менее 100% от суммы текущей задолженности заемщика по кредиту. При отказе от заключения договора страхования утраты права собственности, обременения (ограничения) права собственности на квартиру правами третьих лиц ставка увеличивается на 1%
2.13.	Личное страхование (оформляется по желанию)	Страхование жизни, постоянной потери трудоспособности заемщика. Сумма страхового покрытия должна быть не менее 100% от суммы текущей задолженности заемщика по кредиту При участии в кредитной сделке созаемщика (ов) доходами, жизнь и постоянная потеря трудоспособности созаемщиков также страхуется. Сумма страхового покрытия должна быть не менее пропорциональной доли дохода каждого из созаемщиков в совокупном доходе. При отказе от заключения договора личного страхования ставка увеличивается на 1.5 %.
2.14.	Место нахождения предмета залога	На территории РФ.
2.15.	Наличие созаемщиков по кредиту	До 3-х человек.
2.16.	Процентные ставки в процентах годовых по кредиту	Базовая ставка (при наличии страхования предмета залога, страхования утраты права собственности, обременения (ограничения) права на предмет залога и страхования жизни, постоянной потери трудоспособности заемщика) – 17 % годовых.
2.17.	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.
2.18.	Диапазоны значений полной стоимости потребительского кредита, определенных с учетом требований Федерального закона от 21.12.2013г. №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» по видам	От 17% годовых до 55.34% годовых.

	потребительского кредита»	
2.19.	Предельное значение полной стоимости потребительских кредитов	Банком России не установлено.
2.20.	Требования к Заемщику (ам)/Созаемщику (ам), которые установлены Кредитором и выполнение которых является обязательным для предоставления кредита	2.20.1. Адрес регистрации участника сделки и адрес фактического проживания участника сделки - на территории Российской Федерации; 2.20.2. Местонахождение предприятия-работодателя – на территории Российской Федерации; 2.20.3. Возраст от 21 до 70 лет на момент погашения кредита.
2.21.	Требование к Залогодателю/(ям), которые установлены Кредитором и выполнение которых является обязательным для предоставления кредита	2.21.1. Адрес регистрации и адрес фактического проживания - на территории Российской Федерации; 2.21.2. Возраст от 21 до 70 лет на момент погашения кредита; 2.21.3. Залогодателем по договору залога (ипотеки) может выступать: один из Заемщиков (если предмет залога в собственности одного из Заемщиков); несколько Заемщиков (если предмет залога в совместной или долевой собственности Заемщиков); физическое лицо, не являющееся Заемщиком, т.е. иное третье лицо, но выступающее в сделке созаемщиком.
2.23.	Перечень документов, необходимых Кредитору для рассмотрения заявления Заемщика/Созаемщика о предоставлении кредита, в том числе для оценки кредитоспособности Заемщика/Созаемщика	Указаны в Приложении № 1 к Паспорту ипотечного продукта «Кредит под залог недвижимого имущества - на ремонт и благоустройство недвижимого имущества».
2.24.	Перечень документов, предоставляемых Залогодателем по объекту залога	Указаны в Приложении № 2 к Паспорту ипотечного продукта «Кредит под залог недвижимого имущества - на ремонт и благоустройство недвижимого имущества».
2.25.	Требования к предмету залога	<u>2.25.1. Квартира:</u> 1. предмет залога расположен в многоквартирном доме; 2. многоквартирный дом, в котором расположен предмет залога не является аварийным, не включен в план по сносу, реконструкции, имеет бетонный, каменный или кирпичный фундамент; 3. многоквартирный дом, в котором расположен предмет залога должен иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия; 4. многоквартирный дом, в котором расположен предмет залога должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения (за исключением холодных и складских помещений); 5. предмет залога должен иметь почтовый адрес; 6. предмет залога должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц до выдачи кредитных средств; 7. предмет залога должен принадлежать Залогодателю (ям) на праве 100% собственности; 8. право собственности на предмет залога должно быть зарегистрировано в ЕГРН. <u>2.25.2. Апартаменты:</u> 1. помещение, в котором расположен предмет залога должно иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия; 2. помещение, в котором расположен предмет залога должно быть

		<p>подключено к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения (за исключением холодных и складских помещений);</p> <p>3. предмет залога должен иметь почтовый адрес;</p> <p>4. предмет залога должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц до выдачи кредитных средств;</p> <p>5. предмет залога должен принадлежать Залогодателю (ям) на праве 100% собственности;</p> <p>6. право собственности на предмет залога должно быть зарегистрировано в ЕГРН;</p> <p>7. предметом залога могут являться нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания;</p> <p>8. апартаменты могут находиться в административных зданиях, жилых зданиях.</p> <p><u>2.25.3. Таунхаус:</u></p> <p>1. должен иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия;</p> <p>2. должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения (за исключением холодных и складских помещений);</p> <p>3. предмет залога должен иметь почтовый адрес;</p> <p>4. должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц до выдачи кредитных средств;</p> <p>5. принадлежать Залогодателю (ям) на праве 100% собственности;</p> <p>6. право собственности должно быть зарегистрировано в ЕГРН;</p> <p>7. жилой дом с количеством этажей не более чем три, 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 тоже передается в залог Банка).</p>
2.26.	Способы предоставления кредита, в том числе с использованием Заемщиком электронных средств платежа	Кредит предоставляется единовременно, путем безналичного перечисления денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый у Кредитора.
2.27.	Срок действия решения о выдаче кредита	90 (Девяносто) календарных дней.
3. Общие параметры кредитования		
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>3.1.2. В случае если дата очередного платежа приходится на выходной/праздничный день, оплата кредита/займа 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	Ежемесячно аннуитетными платежами, включающими погашение части основного долга и уплату начисленных процентов за

		<p>пользование кредитом, рассчитанными по формуле:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> $\text{Размер ежемесячного платежа} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{ПС} \times 0,01}{1 - (1 + \text{ПС} \times 0,01)^{-(\text{Кол.мес}-1)}}$ </div> <p>Где: ОСЗ - Остаток ссудной задолженности на расчетную дату (в российских рублях); ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Кредитным договором (в процентах годовых); Кол.мес. - 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>Способы пополнения текущего счета Заемщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> • внесение наличных денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, через кассу Банка / ВСП/ Филиал Банка; • 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; • 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).
3.7.	Виды комиссий	Отсутствуют.
3.8.	Примерный перечень расходов Заемщика	<p>3.8.1. Расходы, связанные с оплатой услуг Банка:</p> <p>3.8.1.1. проценты за пользование Кредитом - в соответствии с Условиями;</p> <p>3.8.2. Расходы, связанные с оплатой услуг третьих лиц:</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 государственный технический учет и (или)</p>

		<p>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	<p>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.</p>
3.10.	<p>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</p>	<p>3.10.1. За несвоевременное погашение кредита и(или) уплату процентов за пользование кредитом Кредитор вправе потребовать с Заемщика уплаты пени в размере 0,01% от суммы просроченного платежа (просроченной части платежа) за каждый календарный день просрочки, по дату погашения просроченной задолженности по договору потребительского кредита (включительно).</p> <p>3.10.2. Пеня уплачивается в валюте кредита.</p> <p>3.10.3. Уплата пени не освобождает Заемщика от исполнения обязательств по договору потребительского кредита.</p>
3.11.	Сроки, в течение которых Заемщик вправе отказаться от получения Кредита	<p>Заемщик вправе отказаться от получения Кредита полностью или частично, уведомив об этом Банк до истечения установленного договором срока его предоставления.</p>
3.12.	Способы обеспечения исполнения обязательств по кредиту	<p>Требуется заключение договора залога (ипотеки) квартиры, апартаментов, тауннхауса, в т.ч. принадлежащих третьим лицам.</p>
3.13.	<p>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</p>	<p>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.</p>
3.14.	<p>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</p>	<p>Расходы Заемщика определяются Договором и не могут быть увеличены по сравнению с ожидаемой при заключении Договора суммой расходов.</p>
3.15.	Условие об уступке кредитором третьим лицам	<p>3.15.1. Банк имеет право передать свои права (требования) по Договору третьему лицу в соответствии с порядком, установленным</p>

	прав (требований) по договору	действующим законодательством Российской Федерации. 3.15.2. Заемщик имеет право запретить уступку третьим лицам прав по договору потребительского кредита. 3.15.3. 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.
3.16.	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.
3.17.	Подсудность споров по искам Банка к Заемщику	По соглашению сторон Договора иски Банка к Заемщику по спорам, вытекающим из договора потребительского кредита или касающиеся 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.
3.18.	Формуляры или иные стандартные формы, в которых определены общие условия договора потребительского кредита	Отсутствуют.

Примечание:

Перечень документов, предоставляемых Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем/Залогодателем для принятия предварительного решения о возможности предоставления кредита/займа указан в Приложении 1 к Паспорту ипотечного продукта «Кредит под залог недвижимого имущества - на ремонт и благоустройство недвижимого имущества».

Перечень документов, предоставляемых по объектам недвижимости указан в Приложении 2 к Паспорту ипотечного продукта «Кредит под залог недвижимого имущества - на ремонт и благоустройство недвижимого имущества».

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

Общие документы:

1. Анкета-на получение Кредита;
2. Паспорт гражданина Российской Федерации (ксерокопии всех страниц, оригинал предъявляется для сверки);
3. Оригинал и копия документа о временной регистрации Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя, если в паспорте отсутствует отметка о регистрации;
4. Водительское удостоверение, или любой другой доп. документ (СНИЛС, ИНН, заграничный паспорт);

Перечень документов Залогодателя, в т.ч. третьего лица

1. Паспорт гражданина Российской Федерации (ксерокопии всех заполненных страниц, оригинал предъявляется);
2. Нотариально удостоверенное согласие супруга(и) Залогодателя на передачу объекта недвижимости в залог (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 вместе с пакетом документов по объекту недвижимости;
3. Оригинал и копии документов, подтверждающих семейное положение Залогодателя (если применимо): свидетельство о браке, свидетельство о рождении детей, свидетельство о расторжении брака (ксерокопии, оригиналы предъявляются);

При необходимости Банк оставляет за собой право затребовать иные документы

**Перечень
документов по объектам недвижимости, передаваемым в залог
для принятия окончательного решения по вопросу предоставления кредита/займа**

1. Правоустанавливающие документы на предмет залога (ксерокопии, оригиналы предъявляются для сверки);
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. Документы, указанные в свидетельстве о государственной регистрации права ЛИБО в выписке из ЕГРП/ЕГРН в качестве документов-оснований.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (срок действия 10 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;
5. Отчет об оценке рыночной стоимости закладываемой недвижимости, подготовленный независимой оценочной компанией, рекомендованной Банком. Срок действия отчета 6 месяцев;
6. Технические документы (должен быть предоставлен как минимум один обязательный документ, второй обязательный документ может быть заменен):
 - Обязательные документы:
- 6.1. поэтажный план (если нет в выписке из ЕГРН/нечитабельный);
- 6.2. Экспликация
 - Заменяющие документы (иные документы, в которых представлена информация о планировке с указанием функционального назначения помещений, количества комнат, площади помещений): форма и/или единый жилищный документ, предоставленный органами технической инвентаризации, МФЦ, и/или технический паспорт, и/или технический план;
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;
8. Справка из БТИ об отсутствии арестов и обременений (если это ранее возникшее право);

При необходимости Банк оставляет за собой право затребовать иные документы