

**Программа кредитования  
«ДОМ.РФ\_Приобретение жилого дома»**

<b>Цель кредита</b>	Приобретение: - Приобретение отдельно стоящего жилого дома типовой застройки с земельным участком - Приобретение жилого дома блокированной застройки с земельным участком	
<b>Объект кредитования</b>	- Приобретение отдельно стоящего жилого дома типовой застройки <sup>1</sup> / жилого дома блокированной застройки <sup>2</sup> (далее – часть жилого дома) с земельным участком путем заключения договора купли-продажи; - Приобретение части жилого дома путем заключения договора участия в долевом строительстве / договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с отдельным земельным участком, непосредственно прилегающим к кредитуемой части жилого дома, который приобретается путем заключения договора купли-продажи.	
<b>Обеспечение</b>	Приобретаемый жилой дом (часть жилого дома) с земельным участком (с оформлением единой закладной на жилой дом и земельный участок)	
<b>Процентные ставки*</b>		
<b>Первоначальный взнос</b>	<b>50% вкл. и выше</b>	<b>40% вкл. - 50%</b>
<b>Срок кредита, мес.</b>		
<b>36-360</b>	10,60%	11,50%
<b>Первоначальный взнос</b>	От 40%	
<b>Валюта кредита</b>	Рубли РФ	
<b>Минимальная сумма кредита</b>	500 000 рублей	
<b>Максимальная сумма кредита</b>	30 000 000 руб. — для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области; 10 000 000 руб. — для остальных регионов <sup>3</sup> .	
<b>Особые условия</b>	1. При приобретении части(ей) жилого дома объект, передаваемый в залог, должен быть выделен в натуре. 2. В залог оформляется приобретаемый жилой дом (часть жилого дома) с земельным участком (с оформлением единой закладной на жилой дом и земельный участок). 3. <b>Сумма собственных средств</b> заемщика при наличии средств финансовой помощи из бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов либо организаций – работодателей и (или) средства материнского (семейного) капитала <b>должна составлять не менее 10%</b> от стоимости приобретаемого имущества, при этом в совокупности сумма собственных средств и средств финансовой помощи из бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов либо организаций – работодателей и (или) средства материнского (семейного) капитала <b>должна составлять не менее 40%</b> от стоимости приобретаемого имущества.	
<b>Категория заемщиков</b>	<p><b><u>Категория 1 – наемные работники:</u></b>                      - физические лица, работающие у индивидуальных предпринимателей и/или юридических лиц (организаций) по трудовым договорам (книжкам), имеющие доли в уставном капитале компаний-работодателей или обладающие долей, в совокупности с взаимозависимыми лицами, не превышающей 50% от уставного капитала компании;                      - адвокаты-члены адвокатских образований – юридических лиц (коллегий адвокатов, адвокатских бюро и юридических консультаций), в том числе получающие вознаграждение по договорам гражданско-правового характера;                      - нотариусы государственных нотариальных контор.</p> <p><b><u>Категория 2 – физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность:</u></b>                      - индивидуальные предприниматели (всех систем налогообложения);                      - физические лица, занимающиеся частной практикой (например, адвокаты, учредившие адвокатский кабинет, частные детективы, нотариусы, занимающиеся частной практикой и т.п.);                      - физические лица, получающие доход от сдачи собственной недвижимости внаем/аренду.</p> <p><b><u>Категория 3 – пенсионеры:</u></b>                      - лица, вышедшие в отставку, в том числе судьи, получающие ежемесячное пожизненное содержание;                      - лица, вышедшие на пенсию (при достижении ими определенного возраста/позиции/социального статуса).</p> <p><b><u>Категория 4 – собственник бизнеса</u></b></p>	

<sup>1</sup> Параметры типовой застройки определяются внутренней нормативной документацией Банка.

<sup>2</sup> Жилой дом блокированной застройки должен удовлетворять требованиям Закона №214-ФЗ.

<sup>3</sup> В программу кредитования не включаются следующие субъекты РФ: Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская республика, республика Ингушетия, республика Адыгея, республика Калмыкия, республика Дагестан, Карачаево-Черкесская республика, Чеченская республика.

	К категории собственник бизнеса относятся физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей в совокупности с взаимозависимыми лицами 50% и более от уставного капитала организации.
<b>Требования к заемщику</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Возраст на момент предоставления кредита - от 21 года;</li> <li>2. Возраст на момент окончания кредитного договора - 65 лет;</li> <li>3. Постоянная либо временная регистрация на территории РФ;</li> <li>4. Постоянное официальное место работы на территории РФ;</li> <li>5. Стаж работы на момент обращения в Банк: <ul style="list-style-type: none"> <li>- общий трудовой стаж не менее 12 (Двенадцати) месяцев;</li> <li>- по текущему месту работы не менее 3 (Трех) полных месяцев (учитывается только стаж, полученный на территории РФ), при этом испытательный срок должен быть пройден или отсутствовать. Если испытательный срок составляет более 3 (Трех) месяцев, минимальный трудовой стаж приравнивается к испытательному сроку (за исключением заемщиков-моряков);</li> <li>- по совместительству - не менее 3 (Трех) месяцев.<sup>4</sup></li> </ul> </li> </ol> <p><u>Дополнительно для ИП:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Срок официальной деятельности не менее 24 месяцев.</li> </ol> <p><u>Дополнительно для собственников бизнеса:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Сведения о доходе должны быть подтверждены за последние полные 12 месяцев.</li> <li>3. Срок существования организации – не менее 24 месяцев безубыточной деятельности.</li> </ol>
<b>Перечень основных документов**</b>	<a href="https://koshelev-bank.ru/about/tariffs/individuals/kreditovanie-fiz-lits/ipotechnoe-kreditovanie/dokumenty-dlya-polucheniya-ipoteki/ao-aizhk">https://koshelev-bank.ru/about/tariffs/individuals/kreditovanie-fiz-lits/ipotechnoe-kreditovanie/dokumenty-dlya-polucheniya-ipoteki/ao-aizhk</a>
<b>Требования к объекту недвижимости (предмет залога)</b>	<b>Приложение №1</b>
<b>Погашение кредита</b>	<p>В соответствии с Графиком платежей.</p> <p><b>Частичное досрочное погашение</b> осуществляется в дату платежа на основании заявления Заемщика. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Кредита Банк по выбору Заемщика производит либо пересчет размера Ежемесячного платежа, исходя из нового Остатка ссудной задолженности, либо пересчет срока возврата Кредита, при этом дополнительное соглашение в виде письменного документа к настоящему Договору не заключается. При этом составляется новый График платежей.</p> <p><b>Полное досрочное погашение</b> осуществляется в любое время на основании заявления Заемщика.</p>
<b>Требования по оценке объекта недвижимости</b>	<b>Оценка объекта недвижимости</b> проводится независимой оценочной компанией, отвечающей требованиям Банка, согласно тарифам оценочной компании.
<b>Страховое обеспечение</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности (личное страхование);</li> <li>2. имущественное страхование (по факту оформления права собственности заемщика (залогодателя) на приобретаемую недвижимость).</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Страховая сумма по договору страхования составляет на каждую дату срока действия договора страхования не менее остатка текущей задолженности по кредиту, увеличенной на 10% -ть (Десять) процентов, при этом страховая сумма не может превышать стоимости предмета ипотеки на момент заключения договора страхования.</li> <li>✓ Страхование осуществляется в страховых компаниях, отвечающих требованиям Банка.</li> <li>✓ Выгодоприобретателем по договору страхования является Банк.</li> <li>✓ Факт страхования подтверждается предоставлением страхового полиса и платежного документа, подтверждающего единовременную оплату страховой премии.</li> </ul>
<b>Срок одобрения по кредиту</b>	3 мес.
<b>Дополнительные условия</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Общее количество Заемщиков/Созаемщиков по кредитному договору должно составлять не более 4 человек.</li> <li>✓ Ипотечный кредит предоставляется единовременно.</li> <li>✓ Для опции «Переменная ставка» применяются процентная ставка и порядок погашения, установленные условиями опции.</li> </ul>

**\*Таблица №1. Корректирующие значения в зависимости от выбранного Заемщиком дополнительного условия**

№ п/п	Дополнительные условия:	КЗ к БПС
1	В случае отказа от заключения договора страхования рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности	+0,7%
2	Для Заемщика/Созаемщика (ов) в рамках опции «Легкая ипотека»***	+0,5%

\*\* Банком могут быть запрошены дополнительные документы в соответствии с подтвержденным статусом Заемщика.

\*\*\* Опция «Легкая ипотека» предоставляет возможность оформить кредит на приобретение Квартиры при предоставлении минимального пакета документов.

<sup>4</sup> Стаж работы по совместительству должен составлять не менее 3 (Трех) месяцев на момент обращения в Банк в случае, если род деятельности Заемщика по основному месту работы и по совместительству совпадают, либо совместительство является внутренним у того же работодателя, либо завершен или отсутствует испытательный срок. В противном случае трудовой стаж при работе по совместительству должен составлять не менее 12 месяцев.

# Приложение №1

## Требования к предмету ипотеки на рынке недвижимости:

### 1.1. Требования к залоговому обеспечению (жилой дом), являющемуся предметом ипотеки

- 1.1.1. Часть жилого дома блокированной застройки должна представлять собой отдельный блок.
- 1.1.2. Приобретаемый жилой дом (часть жилого дома) должен находиться в объекте комплексного строительства (далее – ОКС).
- 1.1.3. Жилой дом (часть жилого дома) должен быть построен не ранее 2010 года.
- 1.1.4. На жилой дом (часть жилого дома) оформлено право собственности – в случае приобретения построенного дома.
- 1.1.5. Жилой дом (часть жилого дома) должен быть построен по одному из типовых проектов<sup>5</sup>, применяемых застройщиком.
- 1.1.6. Жилой дом (часть жилого дома) должен быть пригоден для круглогодичного проживания, доступ к жилому дому (части жилого дома) и ОКС возможен в любое время года.
- 1.1.7. Общая площадь жилого дома (части жилого дома) – не менее 80 и не более 300 кв.м.
- 1.1.8. Фундамент жилого дома (части жилого дома) - каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный.
- 1.1.9. К жилому дому (части жилого дома) подведены коммуникации: электричество – центральное, вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды, есть отопление (кроме печного), канализация центральная или локальная. В случае приобретения строящейся части жилого дома наличие коммуникаций должно быть предусмотрено проектной документацией.
- 1.1.10. Наличие в жилом доме (части жилого дома) санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием<sup>6</sup>.

### 1.2. Требования к залоговому обеспечению (земельный участок<sup>7</sup>), являющемуся предметом ипотеки

- 1.2.1. Размер земельного участка – не более 4000 кв.м.
- 1.2.2. На земельный участок оформлено право собственности<sup>8</sup>.
- 1.2.3. Земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство части жилого дома (в случае заключения договора участия в долевом строительстве / договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) или на размещение и эксплуатацию (в случае приобретения жилого дома (части жилого дома)) жилого дома (части жилого дома) (с правом постоянного проживания/регистрации).
- 1.2.4. Земельный участок не должен находиться в одной из зон с особыми условиями использования территорий.

### 1.3. Требования к объекту комплексного строительства (далее по тексту - ОКС)

- 1.3.1. Под ОКС подразумевается группа из не менее 30 жилых домов или домов блокированной застройки, построенных или строящихся по одному или нескольким типовым проектам, по определенному плану.
- 1.3.2. Месторасположение ОКС должно отвечать хотя бы одному из следующих требований:
  - населенный пункт, в котором находится ОКС, имеет численность населения не менее 50 тыс. человек и является административным центром субъекта Российской Федерации либо района в составе субъекта Российской Федерации;
  - удаленность ОКС от населенного пункта с населением не менее 250 тыс. человек не более 30 км (расстояния между ОКС и указанным населенным пунктом определяется расстоянием между их административными границами);
  - удаленность ОКС от границ Московской кольцевой автомобильной дороги города Москвы не более 50 км;
  - удаленность ОКС от границ города Санкт-Петербурга не более 50 км.

### 1.4. Требования к оценке предмета ипотеки

- 1.4.1. В целях составления закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке предмета залога.
- 1.4.2. Оценочная компания должна соответствовать требованиям АО «ДОМ.РФ», при наличии таких требований.
- 1.4.3. Отчет об оценке:
  - 1.4.3.1. Должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, раздел отчета об оценке «Основные факты и выводы» должен быть оформлен в соответствии с формой, установленной АО «ДОМ.РФ».
  - 1.4.3.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
  - 1.4.3.3. Должен подтверждать величину рыночной стоимости предмета ипотеки, и содержать эти сведения по состоянию на дату не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев от даты проведения оценки до даты регистрации залога недвижимости (имущественных прав требования).
  - 1.4.3.4. Должен содержать также свидетельство, подтверждающее членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, и действующий полис (договор) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика, действующие на дату проведения оценки и составления отчета об оценке.
- 1.4.4. Рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации на основе требований действующего законодательства Российской Федерации об

<sup>5</sup> Параметры типовых проектов определяются внутренней нормативной документацией Банка.

<sup>6</sup> В случае приобретения строящейся части жилого дома наличие должно быть предусмотрено проектной документацией.

<sup>7</sup> Данные требования распространяются на земельный участок, приобретаемый вместе с расположенным на нем жилым домом (частью жилого дома), на земельный участок, на котором строится часть жилого дома и на земельный участок, прилегающий к строящейся части жилого дома.

<sup>8</sup> В рамках Продукта не осуществляется предоставление кредитных средств на приобретение прав аренды земельного участка.

оценочной деятельности, в том числе информации, ставшей известной оценщику вследствие непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки.

- 1.4.5. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, не предоставлен доступ к предмету ипотеки для непосредственного восприятия (осмотра), отказаться от ее проведения.