

Программа ипотечного кредитования физических лиц

«Ипотечный кредит на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости»

Цель	Приобретение квартиры, жилого дома или жилого помещения на вторичном рынке недвижимости в Краснодарском крае и Республике Адыгея (ипотечный кредит на приобретение недвижимости в личных целях: проживание заемщика(-ов) и его (-их) родственников)
Валюта кредита	Рубли РФ
Процентные ставки*	9,9 %-10,5 ¹
Комиссия за выдачу кредита	Не взимается
Срок кредита	От 1 года до 30 лет (кратность 12 месяцам) ²
Минимальная сумма кредита	300 000 рублей РФ
Максимальная сумма кредита³	12 000 000 рублей РФ.
Первоначальный взнос⁴	Не менее 20% от стоимости приобретаемой недвижимости (квартиры, жилого помещения) Не менее 30% от стоимости приобретаемой недвижимости (земельного участка и жилого дома, расположенного на нем) Уменьшение первоначального взноса на сумму материнского капитала: за счёт средств материнского капитала Вы можете снизить первоначальный взнос на сумму, не превышающую 5% от стоимости приобретаемой квартиры ⁵
Обеспечение кредита	➤ Залог (ипотека) приобретаемой квартиры, жилого дома или иного жилого помещения. В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.

¹ При сроке кредита от 1 года до 7 лет процентная ставка устанавливается в размере 9,9% годовых; при оформлении кредитного договора сроком от 8 до 30 лет — 10,5% годовых; при оформлении кредита на приобретение жилого дома с земельным участком процентная ставка увеличивается на 1 (один) процентный пункт.

² При приобретении жилых домов с земельными участками срок кредита до 25 лет (кратно 12-ти мес.)

³ Сумма кредита свыше установленного лимита рассматривается индивидуально (но не более 50 000 000 рублей).

⁴ Первоначальный взнос может быть уменьшен на сумму материнского (семейного) капитала, но не более чем на 5% от стоимости приобретаемой квартиры, при условии предоставления Заемщиком (Созаемщиком) документов, подтверждающих право на получение материнского (семейного) капитала, с пропорциональным увеличением суммы кредита, предоставляемого Заемщику (Созаемщикам). В случае ненаправления средств материнского (семейного) капитала на досрочное погашение задолженности по ипотечному кредиту в течение 3 месяцев с даты выдачи ипотечного кредита Банк вправе повысить процентную ставку по ипотечному кредиту на размер соответствующей надбавки к базовым процентным ставкам по розничным кредитным продуктам.

⁵ В случае ненаправления средств материнского капитала на частичное досрочное погашение ипотечного кредита в течение трёх месяцев с даты его оформления Банк вправе повысить процентную ставку по кредиту на 1 процентный пункт.

	<i>В том случае, если кредит предоставляется клиенту, состоящему в браке, оформляется поручительство супруга/супруги на весь срок кредитования (за исключением случаев, когда супруги рассматриваются в качестве солидарных заемщиков или заключен брачный договор, подтверждающий раздельный режим собственности на предмет залога)</i>
Погашение кредита	Ежемесячно равными платежами
Досрочное погашение	Мораторий не установлен, комиссия за досрочное погашение не взимается.
Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения	Неустойка равная ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации на день заключения Договора. При этом начисление Основных процентов на просроченную задолженность по Кредиту (Основному долгу) продолжается.
Страхование*	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Обязательное страхование передаваемой в залог недвижимости (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора ➤ Страхование жизни и риска потери трудоспособности Заемщика/Солидарного заемщика/Поручителей с учитываемым доходом* ➤ Страхование риска утраты права собственности (в течение первых 3 лет с даты оформления права собственности)* <p><i>Страхование осуществляется в согласованной с Банком страховой компании до предоставления кредитных средств на сумму не менее размера кредитных обязательств, с указанием в качестве выгодоприобретателя АО Банк ЗЕНИТ Сочи. При этом Заемщик регулярно и без перерывов обязуется пролонгировать договор страхования до окончания срока действия договора.</i></p> <p><i>* Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика/солидарных заемщиков и риска утраты права собственности на предмет залога не является обязательным условием предоставления кредита и остается на усмотрение заемщика. В случае отсутствия страхования жизни и потери трудоспособности Заемщика/Солидарных заемщиков и/или риска утраты права собственности на предмет залога то процентная ставка по кредиту увеличивается на 1,5% пункта.</i></p>
Срок рассмотрения кредитной заявки	Не более 5 рабочих дней, не считая дня подачи кредитной заявки и требуемых Банком документов
Срок действия кредитного решения	3 месяца
Подсудность споров по искам кредитора к	Иски Кредитора к Заемщику предъявляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора

заемщикам	Центральный районный суд г. Сочи Краснодарского края либо судебный участок № 250 Центрального района г. Сочи Краснодарского края (в зависимости от суммы иска) Анапский городской суд Краснодарского края либо судебный участок № 3 г. Анапа Краснодарского края (в зависимости от суммы иска) Ленинский районный суд г. Краснодара Краснодарского края либо судебный участок № 231 г. Краснодара Краснодарского края (в зависимости от суммы иска)
Способы исполнения заемщиком обязательств по договору по месту нахождения заемщика	Путем списания денежных средств со счетов Заемщика, открытых у Кредитора, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Кредитора, либо фактического зачисления суммы задолженности на корреспондентский счет Кредитора в случае, если денежные средства в погашение Кредита поступают из другой кредитной организации
Бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Путем списания денежных средств со счетов Заемщика, открытых у Кредитора. ➤ Путем внесения наличных денежных средств в кассу Кредитора.

Кредит предоставляется гражданам РФ в АО Банк ЗЕНИТ Сочи по месту нахождения приобретаемого объекта недвижимости на территории Краснодарского края и Республики Адыгея.

Передача денежных средств продавцу объекта недвижимости производится после регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности на объект недвижимости к покупателю, а также после государственной регистрации ипотеки приобретаемой недвижимости в силу закона в пользу Банка.

Требования к Заемщикам/Созаемщикам/Поручителям по Программе ипотечного кредитования физических лиц

Возраст Заемщика/Созаемщика/Поручителя	Возраст от 22 до 65 лет (при этом верхняя граница возраста указывает на период окончания действия Кредитного договора)
Общий трудовой стаж	Не менее 12 месяцев
Непрерывный срок трудовой деятельности на последнем (настоящем) месте работы	Не менее 3 месяцев
Непрерывный срок трудовой деятельности на дополнительном месте работы	Не менее 12 месяцев
Гражданство	Наличие гражданства РФ
Регистрация по месту жительства или пребывания	<u>Регистрация по месту жительства</u> - на территории РФ. В случае, если адрес постоянной регистрации находится не в регионе присутствия Банка, необходимо оформление <u>регистрации на территории Краснодарского края и Республики Адыгея.</u>
Место работы	На территории РФ

Пороговые значения коэффициентов, используемых при расчете максимального лимита кредитования по Программе ипотечного кредитования физических лиц

- Коэффициент **PTI** – ежемесячный платеж по кредиту/ежемесячный совокупный доход;
- Коэффициент **OTI** – сумма всех обязательных ежемесячных платежей/ежемесячный совокупный доход;
- Коэффициент **LTV** – сумма кредита/стоимость предмета ипотеки (приобретаемой недвижимости).

Размер совокупного дохода ⁶		до 60 000 рублей РФ	свыше 60 000 рублей РФ до 120 000 рублей РФ	свыше 120 000 рублей РФ
Пороговые значения коэффициента PTI		40%	50%	60%
Пороговое значение коэффициента OTI		70%	75%	80%
Пороговое значение коэффициента LTV ⁷	Программа «Ипотечный кредит на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости»	80% 70% (на приобретение земельного участка с жилым домом)		

Перечень документов Заемщика/Созаемщика/Поручителя для получения ипотечного кредита⁸:

⁶ При определении ежемесячного совокупного дохода может быть учтен доход ближайших родственников, а именно: родителей, детей, родных братьев и сестер, а также «гражданских супругов».

При этом в качестве Солидарных заемщиков могут выступать только супруги, состоящие в официальном браке, другие родственники и гражданские супруги могут выступать в качестве Поручителей по кредитной сделке.

В случае, когда доход супруга/супруги, состоящего/ей в официальном браке с Заемщиком, не учитывается в совокупном доходе, он/она должен выступить в качестве Поручителя по кредитной сделке. К Поручителям (ближайшим родственникам и гражданским супругам) и Солидарному заемщику (супругу, состоящему в официальном браке с Заемщиком), чьи доходы учитываются в совокупном доходе, применяются требования, предъявляемые к Заемщику. Общее количество лиц с учитываемым доходом (Заемщик, Созаемщик, Поручители) не должно превышать 4-х человек. Если количество Поручителей с учитываемым доходом больше 1 человека, то отношение общих ежемесячных обязательств Заемщика/Солидарных заемщиков и Поручителей, включая обязательства по погашению кредитов, к суммарным ежемесячным доходам Заемщика/Солидарных заемщиков и Поручителей, не должно превышать 50 %.

Справочно: гражданские супруги – лица, проживающие совместно, ведущие общее хозяйство и имеющие общих детей. Данное понятие введено только для целей использования при проведении анализа платежеспособности клиентов, обратившихся в Банк ЗЕНИТ Сочи за получением ипотечного кредита.

⁷ Пороговое значение коэффициента LTV может быть превышено в случае уменьшения первоначального взноса на сумму материнского (семейного) капитала при условии предоставления Заемщиком (Созаемщиком) документов, подтверждающих право на получение материнского (семейного) капитала, и пропорционального увеличения суммы ипотечного кредита, предоставляемого Заемщику (Созаемщикам) (за исключением приобретения доли в квартире).

⁸ Указанные в Перечне документов копии документов (за исключением заверенной компанией-работодателем копии трудовой книжки) предоставляются совместно с их оригиналами для сверки Банком. Для принятия решения о предоставлении кредита Банк может запросить дополнительные документы.

Обязательные документы:
1. Заявление – Анкета (Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя) на получение кредитного продукта.
2. Копия паспорта (Заемщика/Созаемщика (Поручителя) (все страницы, включая незаполненные)
3. Документы, позволяющие судить о семейном положении (Заемщика/Созаемщика (Поручителя) (предоставляются при наличии): <ul style="list-style-type: none"> ▪ копия Свидетельства о заключении брака; ▪ копия Брачного договора; ▪ копия Свидетельства о расторжении брака; ▪ копия Свидетельства о рождении ребенка.
4. Для лиц мужского пола в возрасте до 27 лет необходимо наличие документов, подтверждающих прохождение воинской службы, отсрочку от прохождения воинской службы либо увольнение в запас.
5. Справка о доходе (Заемщика/ Созаемщика (Поручителя) по форме 2–НДФЛ или «Справка о заработной плате и иных доходах» (по форме Банка) не менее, чем за последние 6 месяцев; <i>Примечание: Если доход (Заемщика/Созаемщика (Поручителя) подтверждается справкой о доходах по форме Банка, дополнительно предоставляются копии приказов о назначении на должность лиц, подписавших данную справку. Копии приказов должны быть заверены печатью компании работодателя (с отметкой «Копия верна», ФИО, должность и подпись ответственного лица, датой заверения)</i>
6. Копия трудовой книжки (Заемщика/Созаемщика (Поручителя) (все заполненные страницы), заверенная печатью компании работодателя (с отметкой на каждой странице копии «Копия верна», ФИО, должность и подпись ответственного лица, дата заверения и с отметкой на последней странице копии «Работает по настоящее время», ФИО, должность и подпись ответственного лица, дата заверения);
7. При наличии дополнительных доходов от работы в других организациях: Трудовой контракт/приказ о приеме на работу и справка с места дополнительной работы о размере дохода по форме 2–НДФЛ или «Справка о заработной плате и иных доходах» (по форме Банка) не менее, чем за последние 6 месяцев.
8. Один из дополнительных документов: страховое свидетельство государственного пенсионного страхования, свидетельство о присвоении ИНН, водительское удостоверение; загранпаспорт.
9. При уменьшении первоначального взноса на сумму материнского (семейного) капитала: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Сертификат на материнский (семейный) капитал или его дубликат; ▪ Справка из Пенсионного фонда РФ об остатке средств материнского (семейного) капитала, заверенная печатью территориального отделения Пенсионного фонда РФ <i>Примечание: срок действия Справки из Пенсионного фонда РФ – 30 календарных дней.</i>
Документы, предоставляемые дополнительно индивидуальными предпринимателями:
1. Копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя
2. Копия декларации о доходах за прошедший год с отметкой налоговой органа о принятии/протоколом входного контроля, либо копией квитанции об уплате налога.
3. Выписки по расчетным и иным счетам (при наличии) за последние 12 месяцев с отметкой Банка (помесячная детализация)

Документы, предоставляемые дополнительно владельцами/совладельцами бизнеса:
1. Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица
2. Копии бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах за прошедший год (с отметкой налоговой органа о принятии/протоколом входного контроля, либо копией квитанции об уплате налога) ИЛИ Копии декларации о доходах за прошедший год (с отметкой налоговой органа о принятии/протоколом входного контроля, либо копией квитанции об уплате налога).
3. Выписка по расчетному счету компании из Банка о движении денежных средств за прошедший год и прошедшие отчетные периоды текущего года с отметкой Банка (помесячная детализация).
Информация об активах Заемщика/Созаемщика/Поручителя (дополнительно/при наличии):
Копии документов, подтверждающих наличие в собственности недвижимого имущество, автомобиля и т.д.