

**Программа потребительского кредитования физических лиц под залог недвижимости  
 (Программа «Потребительский кредит под залог недвижимости»)**

**1. Условия Программы «Потребительский кредит под залог недвижимости»**

<b>Цель кредита</b>	Потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности			
<b>Вид кредита</b>	Кредит или невозобновляемая кредитная линия. Выдача кредитов в рамках невозобновляемой кредитной линии может быть осуществлена не более чем 3 траншами <sup>1</sup> , при этом: ➤ Дата предоставления первого транша – не позднее 45 календарных дней с даты подписания договора о предоставлении кредита; ➤ Дата предоставления последнего транша – не позднее 6 месяцев с даты подписания договора о предоставлении кредита.			
<b>Процентные ставки, процентов годовых</b>	<b>Тариф<sup>2</sup></b>	<b>«Базовый»</b>	<b>«Профи»</b>	<b>«Экстра»</b>
	Базовая процентная ставка	13,5	15,0	16,5
	Процентная ставка в первые три месяца после выдачи кредита/первого транша	13,5	24,5	25,5
	Платеж за снижение процентной ставки в течение первых трех месяцев с даты предоставления кредита	В соответствии с Тарифами комиссионного вознаграждения по операциям физических лиц АО Банк ЗЕНИТ Сочи <sup>3</sup>		
	<i>Итоговый размер Процентной ставки определяется с учетом применения Дополнительных опций, влияющих на процентную ставку</i>			
<b>Валюта кредита</b>	Рубли РФ			
<b>Срок кредита</b>	От 1 года до 15 лет (шаг – 1 год)			
<b>Минимальная сумма кредита</b>	1 000 000 рублей РФ			
<b>Максимальная сумма кредита<sup>4</sup></b>	20 000 000 рублей РФ			
<b>Обеспечение</b>	Залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Заемщику/ Созаемщику или третьему лицу (физическому или юридическому лицу): ➤ Квартира/Комната ➤ Таунхаус/Дуплекс <sup>5</sup> ➤ Апартаменты ➤ Жилой дом с земельным участком ➤ Машиноместо/гараж/кладовая ➤ Незастроенный земельный участок ➤ Коммерческая недвижимость ➤ Жилое помещение			
<b>Страхование<sup>6</sup></b>	Страхование до предоставления кредитных средств в страховой компании, соответствующей критериям, установленным Банком, размещенным на сайте Банка в сети Интернет <a href="http://www.zenit.ru">www.zenit.ru</a> , с указанием в качестве выгодоприобретателя Банка: ➤ жизни и риска потери трудоспособности Заемщика/Созаемщика с учитываемым доходом (личное страхование); ➤ риска утраты и повреждения предмета залога (имущественное страхование); ➤ риска утраты права собственности (титульное страхование) <sup>7</sup>			

<sup>1</sup> При наличии просрочек любой суммы более пяти дней каждая либо текущей просрочки любой длительности и суммы по ранее предоставленным траншам/иным кредитам в Банке предоставление последующих траншей прекращается.

<sup>2</sup> Тариф определяется андеррайтером Банка в зависимости от типа занятости, типа подтверждения дохода и кредитной истории.

<sup>3</sup> Тарифы комиссионного вознаграждения, взимаемого АО Банк ЗЕНИТ Сочи за осуществление физическими лицами операций с наличной валютой и с чеками, операций по банковским счетам и счетам по вкладам, операций по переводу денежных средств по поручению/в пользу физических лиц без открытия банковских счетов.

<sup>4</sup> Общая сумма всех потребительских кредитов под залог недвижимости Заемщика в Банке (рассматриваемый кредит и остатки задолженности по иным действующим кредитам Заемщика в Банке) не должна превышать указанную максимальную сумму на одного Заемщика.

<sup>5</sup> В правоустанавливающих документах таунхаус/дуплекс может быть определен как «часть жилого дома», «жилой дом», «квартира», «блок-секция» и др. с земельным участком или без земельного участка. Принадлежность объекта к категории таунхаус/дуплекс должна быть подтверждена отчетом об оценке.

<sup>6</sup> Личное страхование Заемщика/Созаемщика с учитываемым доходом, титульное страхование не является обязательным условием предоставления кредита и остается на усмотрение Заемщика/Созаемщика. В случае отсутствия личного страхования Заемщика/Созаемщика с учитываемым доходом и/или титульного страхования к процентной ставке применяются надбавки с учетом Дополнительных опций, влияющих на процентную ставку.

<sup>7</sup> Титульное страхование осуществляется в течение первых 3 лет с даты оформления права собственности. Риск утраты права собственности не подлежит страхованию в случае залога недвижимости, приобретенной путем участия Залогодателя в долевом

<b>Погашение кредита</b>	Ежемесячно равными (аннуитетными) платежами			
<b>Комиссия за выдачу кредита</b>	Не взимается			
<b>Досрочное погашение кредита</b>	Мораторий не установлен, комиссия за досрочное погашение не взимается			
<b>Максимальное значение LTV, %</b>	Значение LTV указано в % от оценочной стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества			
	<b>Тип закладываемой недвижимости</b>	<b>Тариф</b>		
		<b>«Базовый»</b>	<b>«Профи»</b>	<b>«Экстра»</b>
Квартира, Комната, Апартаменты, Таунхаус/Дуплекс, жилое помещение	70%	50%	50%	
Жилой дом с земельным участком, Коммерческая недвижимость, Машинместо/гараж/кладовая, Незастроенный земельный участок	60%	50%	50%	
<b>Размер неустойки за возникновение просроченной задолженности</b>	Не более 0,06% (Ноль целых шесть сотых) процента от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки.			
<b>Срок принятия решения по кредитной заявке</b>	Не более 3 рабочих дней, не считая дня подачи полного пакета документов, требуемого Банком			
<b>Срок действия кредитного решения</b>	1 месяц с даты принятия Банком положительного кредитного решения до даты предоставления кредита/первого транша			

2. Дополнительные опции, влияющие на Процентную ставку<sup>1</sup>

Вид надбавки	Наименование	Размер надбавки
Тип обеспечения	Жилой дом с земельным участком	+2,0 п.п.
	Комната, Машинместо/гараж/кладовая	+1,0 п.п.
	Коммерческая недвижимость, нежилое помещение	+2,0 п.п.
	Незастроенный земельный участок	+2,0 п.п.
	Несоответствие Квартиры Дополнительным требованиям	+1,0 п.п.
	Несоответствие Жилого дома Дополнительным требованиям	+1,0 п.п.
	Наличие зарегистрированных в Квартире, Жилом доме, Жилом помещении, Таунхаусе/Дуплексе физических лиц	+1,0 п.п.
Страхование	Отсутствие личного страхования Заемщика/Созаемщика при заключении Кредитного договора и/или в случае непролонгации/досрочного расторжения ранее заключенного договора страхования	+2,0 п.п.
	Отсутствие титульного страхования при заключении Кредитного договора и/или в случае непролонгации/досрочного расторжения ранее заключенного договора страхования	+1,0 п.п.
	Отсутствие имущественного страхования в случае непролонгации/досрочного расторжения ранее заключенного договора страхования	+2,0 п.п.

## 3. Требования к Заемщикам/Созаемщикам/Залогодателям по Программе потребительского кредитования под залог недвижимости

Созаемщик	Любое физическое лицо. Общее количество Созаемщиков, доход которых может быть учтен совместно с доходом Заемщика при расчете максимального размера кредита/лимита невозобновляемой кредитной линии, – не более 3 (трех) физических лиц.
Залогодатель	Любое физическое или юридическое лицо
Гражданство <sup>2</sup>	Наличие гражданства РФ
Регистрация по месту жительства или пребывания <sup>2</sup>	Не требуется
Место работы <sup>3,4</sup>	На территории РФ
Требования к контактным телефонам <sup>3</sup>	<p>Заемщику и Созаемщику необходимо предоставить не менее трёх (двух – для неработающих пенсионеров) номеров контактных телефонов, по которым в течение срока кредитования можно с ними связаться:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Основной номер мобильного телефона – обязательно для Заемщика и Созаемщика;</li> <li>2. Номер стационарного рабочего телефона, по которому непосредственно можно связаться с Заемщиком/Созаемщиком (либо номер телефона непосредственного руководителя или отдела кадров). Допускается предоставление мобильного рабочего телефона при условии подтверждения Банком его принадлежности компании – обязательно для Заемщика<sup>4</sup> и Созаемщика с учитываемым доходом<sup>4</sup>;</li> <li>3. Номер стационарного домашнего телефона по месту жительства Заемщика/Созаемщика. В случае отсутствия стационарного домашнего телефона Заемщик/Созаемщик должен предоставить дополнительный номер стационарного телефона/дополнительный номер мобильного телефона любого контактного лица (за исключением лица, выступающего заемщиком/созаемщиком по планируемой сделке и несовершеннолетних лиц), по которому можно связаться с Заемщиком/Созаемщиком – обязательно для Заемщика и Созаемщика.</li> </ol>

<sup>1</sup> При одновременном наличии нескольких опций, влияющих на изменение Процентной ставки, соответствующие надбавки к Процентной ставке суммируются. Применяются максимальные надбавки, рассчитываемые для Заемщика или Созаемщика.

<sup>2</sup> Не применимо для Залогодателей – юридических лиц.

<sup>3</sup> Не применимо для Залогодателей.

<sup>4</sup> Не применимо для неработающих пенсионеров, получающих трудовую пенсию по старости, государственную пенсию за выслугу лет.

**4. Перечень документов Заемщика/Созаемщика, чей доход учитывается в расчете лимита кредитования, для рассмотрения кредитной заявки на получение кредита под залог недвижимости:**

<b>Обязательные документы:</b>
1. Заявление – Анкета на получение кредита
2. Копия паспорта гражданина РФ (все страницы, включая незаполненные)
3. Документы о семейном положении (предоставляются при наличии): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ копия Свидетельства о заключении/расторжении брака;</li> <li>▪ копия Брачного договора (при наличии);</li> <li>▪ копия Свидетельства о рождении/усыновлении ребенка (детей)</li> </ul>
4. <i>Документы, подтверждающие доход в виде заработной платы по основному месту работы/месту работы по совместительству не менее чем за последние 4 (четыре) календарных месяца:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Справка о доходе по форме 2–НДФЛ;</li> <li>▪ Справка о доходе по форме Банка;</li> <li>▪ Справка финансового отдела (для военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов).</li> </ul> <p><i>Документы, подтверждающие доход в виде пенсии (один из указанных документов):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Документ установленного образца, подтверждающий право на получение пенсии/выплаты (пенсионное удостоверение (при наличии) и т.д.)<sup>5</sup>;</li> <li>▪ Справка о размере назначенной пенсии из отделения ПФР/Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг/другого государственного органа, уполномоченного на назначение/выплату пенсии. Документ/справка должны быть с печатью, ФИО, должностью, подписью уполномоченного лица, датой выдачи. Форма документа/справки определяется ПФР/органом, уполномоченным на назначение/выплату пенсии.;</li> <li>▪ Справка о пожизненном содержании судьи в отставке и одновременное предоставление удостоверения судьи;</li> <li>▪ Выписка по банковскому счету Заемщика/Созаемщика за последние 4 (четыре) календарных месяца о зачислении пенсионных начислений (при условии идентификации данных зачислений как пенсионных). Выписка должна быть заверена печатью, подписью ответственного специалиста банка.</li> </ul> <p><i>Документы, подтверждающие дополнительный доход в виде платы по договорам найма жилого помещения (все одновременно, при наличии):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Документ, подтверждающий право собственности Заемщика/Созаемщика на предоставляемую в аренду недвижимость;</li> <li>▪ Договор аренды должен быть заключен с Заемщиком/Созаемщиком в качестве арендодателя. Предоставляется текущий и предыдущий (при наличии) договор аренды за общий срок не менее 6 мес.;</li> <li>▪ Выписка по банковскому счету Заемщика/Созаемщика за последние 4 (четыре) календарных месяца о зачислении платежей, идентифицируемых как арендные, либо исходящие от арендатора, указанного в договоре аренды (при наличии). Выписка должна быть заверена печатью, подписью ответственного специалиста банка.</li> </ul> <p><i>Примечание: Если Заемщик/Созаемщик является зарплатным клиентом Банка и получает заработную плату на зарплатную карту Банка не менее 3 (трех) последних полных календарных месяцев подряд, предшествующих месяцу подачи кредитной заявки в Банк, в размере не менее ежемесячного платежа по рассматриваемому кредиту, документы, подтверждающие доход, могут не предоставляться.</i></p>
5. <i>Документы, подтверждающие трудовую занятость (один из документов):</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Копия трудовой книжки Заемщика/Созаемщика (все заполненные страницы), заверенная печатью компании-работодателя;</li> <li>▪ Лица, проходящие военную или приравненную к ней военной службу по контракту (за исключением срочной службы) Минобороны России, ФСБ России, ФСО России, СВР России, ГУСП России, МЧС России, МВД России, Росгвардии или иных федеральных органах исполнительной власти, в которых предусмотрена военная/приравненная к военной служба, гражданскую службу в МВД России, ФСИН России, ФТС России, ФССП России - заверенная соответствующим органом копия контракта и/или справка, подтверждающая прохождение службы;</li> <li>▪ Лица, работающие по контракту в представительстве иностранной компании, – заверенная представительством копия контракта;</li> <li>▪ Лица, работающие по срочному трудовому договору, - копия контракта, заверенная работодателем.</li> </ul> <p><i>Дополнительно могут быть предоставлены следующие документы, подтверждающие занятость:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Лица, работающие по совместительству, – оригинал или заверенная компанией-работодателем копия трудового договора (соглашения/контракта);</li> <li>▪ Лица, работающие либо иному договору гражданско-правового характера (в т.ч. со сдельной формой оплаты труда) - копия контракта/договора гражданско-правового характера, заверенная работодателем.</li> </ul> <p><i>Примечание:</i>  <i>Порядок заверения копии документа, подтверждающего занятость: на каждой странице копии проставляется отметка «Копия верна», Ф.И.О., должность и подпись ответственного лица, дата заверения, на последней странице копии проставляется отметка «Работает по настоящее время», Ф.И.О., должность и подпись ответственного лица, дата заверения.</i></p>

<sup>5</sup> При расчете максимального размера кредита может быть учтена трудовая пенсия по старости, государственная пенсия за выслугу лет, бессрочные надбавки и пособия.

<b>Документы, предоставляемые дополнительно индивидуальными предпринимателями:</b>
1. Копия декларации о доходах за прошедший год с отметкой налогового органа о принятии/протоколом входного контроля либо копией квитанции об уплате налога
2. Выписки по расчетным и иным счетам за последние 12 месяцев с отметкой Банка (помесячная детализация)
<b>Документы, предоставляемые дополнительно владельцами/совладельцами бизнеса:</b>
1. Копии бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах за прошедший год (с отметкой налогового органа о принятии/протоколом входного контроля либо копией квитанции об уплате налога) ИЛИ Копии декларации о доходах за прошедший год (с отметкой налогового органа о принятии/протоколом входного контроля либо копией квитанции об уплате налога)
2. 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)
<b>Информация об активах Заемщика/Созаемщика/Поручителя (дополнительно/при наличии):</b>
Копии документов, подтверждающих наличие в собственности недвижимого имущества, автомобиля и т.д.

Указанные в Перечне документов копии документов (за исключением заверенной компанией-работодателем копии трудовой книжки, трудового договора, контракта и др.) предоставляются совместно с их оригиналами для сверки Банком.

Если доход Созаемщика не учитывается при расчете максимального размера кредита, обязательными для предоставления документами Созаемщика являются Заявление – Анкета и паспорт гражданина РФ Созаемщика.

Срок действия предоставленных документов – 30 календарных дней с даты оформления/заверения/изготовления (за исключением Декларации, бухгалтерских балансов и договоров аренды).

Для принятия решения о предоставлении кредита Банк может запросить дополнительные документы.

## 5. Общие требования к объектам недвижимости, передаваемым в залог Банку

Объект недвижимости	Минимальные требования
<b>Общие требования</b>	<p><b>Минимальные требования к зданию, в котором находится объект недвижимости:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;</li> <li>– должно иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия (за исключением индивидуальных жилых домов с земельным участком);</li> <li>– Здание должно иметь блочные, панельные, кирпичные или монолитные стены;</li> <li>– не должно находиться в аварийном состоянии;</li> <li>– Процент износа здания не более 70%;</li> <li>– не должно состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением, участием в программе реновации.</li> </ul> <p><b>Минимальные требования к объекту недвижимости:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Местонахождение объекта недвижимости – регион присутствия Банковской группы ЗЕНИТ;</li> <li>– Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав в пользу третьих лиц, за исключением аренды на срок до 11 мес. либо аренды на любой срок при условии соответствия арендной ставки рыночным условиям<sup>6</sup>;</li> <li>– Объект недвижимости должен принадлежать Залогодателю на праве 100% собственности (за исключением земельных участков в аренде, на которых расположены здания или сооружения, при условии оформления права аренды на срок, превышающий срок кредитования);</li> <li>– Залог здания или сооружения допускается только с одновременным залогом по тому же договору принадлежащего Залогодателю земельного участка, на котором здание или сооружение расположено, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого земельного участка;</li> <li>– Не расположен на территории г. Севастополя и Автономной Республики Крым.</li> </ul> <p><b>Банк не принимает в залог Квартиры, расположенные в многоквартирных домах:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– барачного типа;</li> <li>– типа «общежития»;</li> <li>– с внешними деревянными стенами;</li> <li>– «хрущевках» (5-этажных домах панельного типа), расположенных в г. Москве.</li> </ul> <p><b>Дополнительные требования к помещениям, расположенным на территории закрытого административно-территориального образования (ЗАТО):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории ЗАТО, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории ЗАТО, гражданами РФ, работающими на территории</li> </ul>

<sup>6</sup> Решение о соответствии арендной ставки рыночным условиям принимается Банком.

	<p>ЗАТО на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано ЗАТО, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории ЗАТО.</p>
<b>Квартира</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла;</li> <li>– Подключение к центральным системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления;</li> <li>– Расположение на надземных этажах;</li> <li>– Исправное состояние входной двери, окон и крыши (для квартир на последних этажах).</li> </ul> <p><b>Дополнительные требования: Отсутствие несогласованных в установленном порядке перепланировок/переустройства, не допустимых к согласованию в жилищной инспекции, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– полный или частичный снос несущих конструкций;</li> <li>– устройство или закладка оконных блоков (нарушение сохранности внешнего вида фасада здания);</li> <li>– объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока (за исключением объединения помещения с лоджией/балконом без выноса систем отопления на территорию лоджии/балкона за счет частичного или полного демонтажа оконно-дверного блока, а также частичного или полного демонтажа части внешней стены под оконным блоком, в случае обязательного наличия положительного заключения оценочной компании о возможности согласования данной перепланировки);</li> <li>– обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);</li> <li>– обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);</li> <li>– объединение (полный или частичный снос перегородки) комнаты с кухней, в которой стоит газовая плита, в однокомнатных квартирах при отсутствии ширмы, разделяющей кухню с комнатой;</li> <li>– включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа);</li> <li>– изменение конструкции вентиляционных коробов, ликвидация, уменьшение сечения каналов вентиляции (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж);</li> <li>– установка камина (кроме жилых помещений, расположенных на последнем этаже здания);</li> <li>– изменение, очевидно ухудшающее условия эксплуатации и проживания граждан, если в результате перепланировки образуется комната жилой площадью менее 9 кв.м. или шириной менее 2.5 м.;</li> <li>– увеличение подсобной площади за счет жилой;</li> <li>– перенос систем отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);</li> <li>– отсутствие в жилом помещении источника естественного освещения в результате перепланировки.</li> </ul>
<b>Комната</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– должна являться отдельным объектом недвижимости (изолированным жилым помещением, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН);</li> <li>– Квартира, в которой находится комната, должна соответствовать требованиям Банка.</li> </ul>
<b>Апартаменты</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания;</li> <li>– Не должны иметь статус «офисное, складское, торговое, производственное помещение»;</li> <li>– Расположение в жилых зданиях, административных зданиях, в зданиях, имеющих статус гостиницы;</li> <li>– Наличие отдельного санузла или возможности его оборудования;</li> <li>– Подключение к центральным системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления;</li> <li>– Расположение на надземных этажах;</li> <li>– Общая площадь апартаментов – не более 200 кв. м.</li> </ul>
<b>Машиноместо/ Гараж/ Кладовая</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Расположение в многоквартирных домах, в многофункциональном комплексе непроизводственного назначения, в гаражном комплексе;</li> <li>– Является самостоятельным объектом недвижимости, не находится в общей долевой собственности, имеет определенную площадь, границы, номер.</li> <li>– Не находится в гаражно-строительных кооперативах<sup>7</sup>.</li> </ul>

<sup>7</sup> Гаражно-строительный кооператив – некоммерческая организация, представляющая собой добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях создания и обеспечения необходимых условий для хранения автомобилей, для эксплуатации и управления гаражами.

<b>Таунхаус/ Дуплекс</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Объект недвижимости в виде изолированного блока/секции жилого дома с количеством этажей не более трех, состоящего из нескольких блоков (секций/квартир), имеющий общие стены без проемов с соседними блоками, отдельный изолированный выход (без общего подъезда) на территорию общего пользования или земельный участок с оформленным правом собственности (в указанном случае земельный участок также передается в залог Банку);</li> <li>– Пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными). Допускается залог таунхауса/дуплекса без внутренней отделки.</li> </ul>										
<b>Жилой дом</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Фактически завершен строительством (зарегистрировано право собственности в ЕГРН)</li> <li>Пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации,</li> <li>– Расположение санузла предусмотрено внутри Жилого дома;</li> <li>– Количество этажей – не более трех;</li> <li>– Общая площадь Жилого дома – не менее 60 кв. м.</li> <li>– Должен быть расположен в организованном коттеджном поселке, либо зоне дачной застройки;</li> <li>– Не должен находиться под высоковольтными линиями ЛЭП, а также техногенными сооружениями (мосты, ветряные станции и т.п.).</li> </ul> <p><b>Дополнительные требования к Жилтому дому:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– В домах из кирпича/пеноблоков и других материалов на основе цементных смесей должна быть завершена внутренняя отделка, а также должна быть подключена система отопления (в т.ч. автономная);</li> <li>– Отсутствуют незарегистрированные пристройки/надстройки, в результате которых внешние границы Жилого дома изменены;</li> <li>– Жилой дом должен быть расположен на расстоянии не менее 3-х метров от границ земельного участка, в соответствии со строительными нормами и правилами СП 53.13330.2011.</li> </ul>										
<b>Земельный участок, на котором расположен Жилой дом/ Таунхаус/ Дуплекс</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Конфигурация (форма) позволяет использовать земельный участок для индивидуального жилищного строительства или эксплуатации жилых строений (без вытянутых узких полос, острых углов и других форм, не позволяющих полноценно использовать земельный участок);</li> <li>– Имеет индивидуальный доступ через земли, предназначенные для общего пользования (дороги);</li> <li>– Не используется полностью или частично для проезда/прохода к другим земельным участкам;</li> <li>– Не относится к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования;</li> <li>– Имеет следующее допустимое целевое назначение/разрешенное использование земли:</li> </ul> <table border="1" data-bbox="395 1377 1481 1675"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 1377 938 1413">Объект недвижимости – Жилой дом</th> <th data-bbox="946 1377 1481 1413">Объект недвижимости – таунхаус/дуплекс</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1420 1481 1444"><b>Допустимая категория земельного участка</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1451 938 1509"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• земли населенных пунктов</li> <li>• земли сельскохозяйственного назначения</li> </ul> </td> <td data-bbox="946 1451 1481 1509"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• земли населенных пунктов</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1516 1481 1541"><b>Допустимое разрешенное использование земельного участка</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1547 938 1675"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальное жилищное строительство</li> <li>• дачное строительство</li> <li>• ведение личного подсобного хозяйства</li> <li>• для садоводства</li> </ul> </td> <td data-bbox="946 1547 1481 1675"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальное жилищное строительство</li> <li>• дачное строительство</li> <li>• ведение личного подсобного хозяйства</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="395 1682 1481 1765"><b>Допустимые обременения/ ограничения земельного участка</b> Прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/водоохранная зона</p>	Объект недвижимости – Жилой дом	Объект недвижимости – таунхаус/дуплекс	<b>Допустимая категория земельного участка</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• земли населенных пунктов</li> <li>• земли сельскохозяйственного назначения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• земли населенных пунктов</li> </ul>	<b>Допустимое разрешенное использование земельного участка</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальное жилищное строительство</li> <li>• дачное строительство</li> <li>• ведение личного подсобного хозяйства</li> <li>• для садоводства</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальное жилищное строительство</li> <li>• дачное строительство</li> <li>• ведение личного подсобного хозяйства</li> </ul>
Объект недвижимости – Жилой дом	Объект недвижимости – таунхаус/дуплекс										
<b>Допустимая категория земельного участка</b>											
<ul style="list-style-type: none"> <li>• земли населенных пунктов</li> <li>• земли сельскохозяйственного назначения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• земли населенных пунктов</li> </ul>										
<b>Допустимое разрешенное использование земельного участка</b>											
<ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальное жилищное строительство</li> <li>• дачное строительство</li> <li>• ведение личного подсобного хозяйства</li> <li>• для садоводства</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуальное жилищное строительство</li> <li>• дачное строительство</li> <li>• ведение личного подсобного хозяйства</li> </ul>										

<p><b>Незастроенный земельный участок</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Конфигурация (форма) позволяет использовать земельный участок для индивидуального жилищного строительства или эксплуатации жилых строений (без вытянутых узких полос, острых углов и других форм, не позволяющих полноценно использовать земельный участок);</li> <li>– Имеет индивидуальный доступ через земли, предназначенные для общего пользования (дороги);</li> <li>– Не используется полностью или частично для проезда/прохода к другим земельным участкам;</li> <li>– Не относится к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования;</li> <li>– Имеет допустимую категорию: земли населенных пунктов или земли сельскохозяйственного назначения;</li> <li>– Имеет разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, для садоводства.</li> <li>– Не находится в водоохранной/санитарной зоне;</li> <li>– Находится в организованном коттеджном поселке или в зоне дачной застройки;</li> <li>– Максимальная площадь 3000 кв.м.;</li> <li>– Имеет возможность подключения к электрическим сетям (по границе участка);</li> <li>– Имеет возможность автомобильного подъезда к участку;</li> <li>– Свободен от капитальных построек, не оформленных как объект недвижимости;</li> <li>– Не должен находиться под высоковольтными линиями ЛЭП, а также техногенными сооружениями (мосты, ветряные станции и т.п.).</li> </ul>
<p><b>Коммерческая недвижимость</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Нежилые помещения, имеющие статус «офисное», «торговое»;</li> <li>– Максимальная площадь – не более 200 кв.м.;</li> <li>– Допустимое расположение: в нежилых и жилых административных, офисных, торговых зданиях, находящихся в границах населенных пунктов;</li> <li>– Подключение к центральным системам электроснабжения, отопления, канализации;</li> <li>– Расположение на надземных этажах;</li> <li>– Не является отдельно стоящим зданием;</li> <li>– Банком не принимаются в залог нежилые помещения, расположенные в зданиях, имеющих явные признаки заброшенности, ветхости;</li> <li>– Допускается залог нежилого помещения без внутренней отделки.</li> </ul>
<p><b>Жилое помещение</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Наличие отдельного санузла или возможности его оборудования;</li> <li>– Подключение к центральным системам газо-, электроснабжения, холодному водоснабжению, канализации, допускается автономное (от газового или электрического котла) – горячее водоснабжение и система отопления;</li> <li>– Расположение на надземных этажах;</li> <li>– Исправное состояние входной двери, окон и крыши (для жилых помещений на последних этажах).</li> <li>– Допускается залог жилого помещения без внутренней отделки.</li> <li>– Банком не принимаются в залог жилые помещения, расположенные в домах, имеющих явные признаки заброшенности, ветхости.</li> </ul>

***Окончательное решение о соответствии Объекта недвижимости требованиям принимается Банком.***

#### **6. Перечень документов по закладываемой недвижимости:**

1. Заявление-анкета Залогодателя-третьего лица (заполняется каждым собственником отдельно).
2. Копия общегражданского паспорта Залогодателя-третьего лица.
3. Документ, содержащий актуальный кадастровый номер Предмета залога.
4. Документы, на основании которых произведена государственная регистрация права собственности на недвижимость (договор купли-продажи, мены, договор уступки и т.п.).
5. Передаточный акт (при наличии).
6. Технический паспорт, в том числе экспликация, поэтажный план (при необходимости).
7. Кадастровый план земельного участка со схемой границ (при необходимости).
8. Оригинал выписки из домовых книги или иного документа из жилищно-эксплуатационных органов, содержащего информацию о лицах, зарегистрированных в жилом помещении/отсутствии зарегистрированных в жилом помещении лиц (при необходимости).
9. Справка об отсутствии задолженности по налогу на дарение (при необходимости).
10. Нотариально удостоверенное согласие супруга Залогодателя на залог недвижимости в пользу АО Банк ЗЕНИТ Сочи (за исключением случаев когда недвижимость приобретена до брака или в результате приватизации/дарения, а также когда супруг является созалогодателем) или нотариально удостоверенное заявление Залогодателя о том, что на момент приобретения недвижимости в браке не состоял.
11. Разрешение органов опеки и попечительства в случае передачи в залог недвижимости в пользу АО Банк ЗЕНИТ Сочи, собственником (сособственником) которой является несовершеннолетний ребенок и/или граждане,



ограниченные судом в дееспособности. Постановление о назначении попечителя/опекуна и паспорт попечителя/опекуна (обязательны страницы с фотографией, регистрацией) (при наличии)

12. Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости.

13. Если возраст Залогодателя 70 лет и более – справка из психоневрологического диспансера о том, что Залогодатель не состоит на учете.

*В зависимости от индивидуальных особенностей кредитной сделки указанный перечень документов может быть сокращен или расширен.*

**Перечень документов, дополнительно предоставляемых юридическим лицом,  
которое является собственником Предмета залога**

1. Устав юридического лица, изменения и дополнения к нему, зарегистрированные в установленном законом порядке.

2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

3. Выписка из ЕГРЮЛ (срок действия выписки – 10 календарных дней).

4. Свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе.

5. Документы о назначении единоличного исполнительного органа юридического лица на должность.

6. Трудовой договор (контракт), заключенный юридическим лицом с единоличным исполнительным органом.

7. Доверенность полномочного представителя юридического лица (в случае, если лицо действует в силу полномочия, основанного на доверенности).

8. Копия паспорта полномочного представителя юридического лица.

9. Протокол общего собрания акционеров/участников или Совета директоров юридического лица об одобрении крупной сделки (если данная сделка является крупной). Подлинность подписей на протоколе должна быть нотариально удостоверена.

10. Для юридического лица в форме акционерного общества - список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (составляется на основании данных реестра акционеров общества).

11. Справка о том, что продажа недвижимости не является для юридического лица крупной сделкой, а также бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату.

*В зависимости от индивидуальных особенностей кредитной сделки указанный перечень документов может быть сокращен или расширен.*

Приложение  
к Программе «Потребительский кредит под  
залог недвижимости»

*(для внутреннего использования  
сотрудниками Банка)*

**1. Требования к Заемщикам/Созаемщикам  
по Программе кредитования под залог недвижимости в части возраста и трудового стажа**

<b>Возраст Заемщика/Созаемщика</b>	Возраст от 21 до 75 <sup>1</sup> лет (верхняя граница возраста указана на дату окончания действия Кредитного договора)
<b>Общий трудовой стаж<sup>2</sup></b>	не менее 12 месяцев
<b>Непрерывный срок трудовой деятельности на последнем (настоящем) месте работы<sup>3</sup></b>	не менее 4 месяцев
<b>Непрерывный срок трудовой деятельности на дополнительном месте работы<sup>3</sup></b>	не менее 4 месяцев

**2. Особенности применения Тарифов  
по Программе кредитования под залог недвижимости**

Тариф устанавливается в зависимости от отсутствия/наличия по Заемщику и/или Созаемщику с учитываемым доходом одного или нескольких факторов:

<b>Тариф</b>	<b>«Базовый»</b>	<b>«Профи»</b>	<b>«Экстра»</b>
<b>Факторы</b>	Отсутствие у Заемщика и Созаемщика факторов, указанных для Тарифа «Профи»	Наличие у Заемщика и/или Созаемщика одного из следующих факторов <sup>3</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отклонение по кредитной истории от Базовых значений;</li> <li>• Отклонение по предельной кредитной нагрузке от Базовых значений;</li> <li>• Отклонение по типу и размеру дохода, учитываемого при расчете лимита кредитования, от Базовых значений;</li> <li>• Тип Занятости (в случае если данный доход учитывается при расчете лимита кредитования): Индивидуальный предприниматель и/или собственник бизнеса (учредитель/ акционер юр. лица с долей в уставном капитале не менее 10%), в том числе с подтверждением дохода управленческой отчетностью.</li> </ul>	Наличие у Заемщика и/или Созаемщика одновременно нескольких (более одного) факторов, указанных для тарифа «Профи»

<sup>1</sup> При условии согласия страховой компании осуществить личное страхование Заемщика/Созаемщика с учитываемым доходом. В иных случаях максимальный возраст Заемщика/Созаемщика на дату окончания действия Кредитного договора – 65 лет.

<sup>2</sup> Указанное требование не применимо для неработающих пенсионеров, получающих трудовую пенсию по старости, государственную пенсию за выслугу лет, и Созаемщиков по кредиту без учитываемого дохода.

<sup>3</sup> Требования к кредитной истории, предельным значениям кредитной нагрузки Базового тарифа, и допустимые отклонения отражены в иных нормативных документах, регламентирующих порядок оценки кредито- и платежеспособности Клиента.