

Приложение №1

УТВЕРЖДЕНО
 Правлением АО Банк ЗЕНИТ Сочи
 протокол от 25.02.2019 № 16

Введено в действие
 приказом от 25.02.2019 № 71-ОВ

Программа ипотечного кредитования физических лиц

1. Условия Программы ипотечного кредитования физических лиц

1.1. Программа «Ипотечный кредит на приобретение недвижимости»

Цель	Приобретение недвижимости на вторичном и первичном ¹ рынке в регионе присутствия Банковской группы ЗЕНИТ: ➤ Квартира, ➤ Жилое помещение ^{2,4} , ➤ Комната/доля в квартире ³ , ➤ Апартаменты, ➤ Таунхаус ⁴ , ➤ Жилой дом с земельным участком на вторичном рынке недвижимости ² , ➤ Машинместо/гараж, Кладовая ⁵ .	
Валюта кредита	Рубли РФ	
Процентные ставки	10.75% годовых <i>Итоговый размер Процентной ставки определяется с учетом применения Дополнительных опций, влияющих на процентную ставку.</i>	
Комиссия за выдачу кредита	Не взимается	
Срок кредита	Тип недвижимости Квартира, Жилое помещение, Комната/ доля в квартире, Апартаменты, Таунхаус, Жилой дом с земельным участком	Срок кредита От 1 года до 30 лет (шаг – 1 год)
	Машинместо/гараж, Кладовая	От 1 года до 10 лет (шаг – 1 год) – при отсутствии действующего ипотечного кредита на приобретение иного объекта недвижимости (квартиры/апартаментов и др.); От 1 года до 30 лет ⁶ (шаг – 1 год) – при наличии/одновременном оформлении ипотечного кредита на приобретение иного объекта недвижимости (квартиры/ апартаментов и др.)

¹ Приобретение недвижимости на первичном рынке допускается только в аккредитованных ПАО Банк ЗЕНИТ объектах по Договору участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), Договору уступки прав требования по ДДУ у юридического или физического лица.

² Включая иные расположенные на земельном участке постройки (при наличии), право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН.

³ Возможно приобретение отдельной или последней комнаты в квартире, только последней доли в квартире (за исключением г. Санкт-Петербург и Ленинградской области, в которых возможно приобретение отдельной доли в квартире). При приобретении последней(-их) комнаты(-т)/доли(-ей) в квартире обеспечением по ипотечному кредиту должна выступать вся квартира, при этом минимальный размер первоначального взноса может быть уменьшен на 5 п.п. от стоимости приобретаемой последней(-их) комнаты(-т)/доли(-ей).

⁴ В правоустанавливающих документах и договоре приобретения таунхаус, жилое помещение могут быть определены как «часть жилого дома», «квартира», «блок-секция», «жилое помещение» и др. с земельным участком или без земельного участка.

⁵ В правоустанавливающих документах и договоре приобретения кладовая может быть определена как «нежилое помещение», «кладовая», «кладовая в паркинге», «хозяйственная кладовая (внеквартирная)» и др.

⁶ Максимальный срок кредита на приобретение машиноместа, гаража, кладовой не может превышать срок ипотечного кредита на приобретение иного объекта недвижимости (квартиры/ апартаментов и др.).

Минимальная сумма кредита⁷	300 000 рублей РФ В случае уменьшения размера первоначального взноса на сумму материнского (семейного) капитала минимальная сумма кредита составляет 800 000 рублей РФ.	
Максимальная сумма кредита	Тип недвижимости	Максимальная сумма кредита
	Квартира, Жилое помещение, Комната/доля в квартире, Апартаменты, Таунхаус, Жилой дом с земельным участком	15 000 000 рублей РФ
	Машиноместо/гараж, Кладовая	1 500 000 рублей РФ
Первоначальный взнос⁸	Тип недвижимости	Первоначальный взнос
	Квартира, Жилое помещение, Комната/доля в квартире, Апартаменты, Таунхаус на вторичном рынке жилья	не менее 15%
	Квартира, Апартаменты, Таунхаус на первичном рынке жилья ⁹	не менее 20%
	Жилой дом с земельным участком, Машиноместо/гараж, Кладовая	не менее 30%
Обеспечение кредита	<p>На этапе строительства:</p> <p>➤ Залог имущественных прав по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки права требования по ДДУ, зарегистрированный органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество</p> <p>После регистрации права собственности на недвижимость:</p> <p>➤ Залог (ипотека в силу закона) приобретаемой недвижимости, зарегистрированный органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество</p>	
Погашение кредита	Ежемесячно равными (аннуитетными) платежами	
Досрочное погашение	<p>Мораторий не установлен, комиссия за досрочное погашение не взимается.</p> <p>Для осуществления полного или частичного досрочного погашения кредита Заемщик обязан направить в Банк соответствующее заявление в срок, установленный кредитным договором. Если иное не установлено кредитным договором, частичный досрочный возврат кредита, при отсутствии иного указания в соответствующем заявлении Заемщика, осуществляется в даты уплаты Ежемесячных аннуитетных платежей. После осуществления частичного досрочного возврата кредита по выбору Заемщика производится сокращение срока возврата кредита или уменьшение размера Ежемесячного аннуитетного платежа. Полный досрочный возврат суммы Кредита осуществляется в любой рабочий день в период действия кредитного договора.</p>	
Страхование¹⁰	<p>Страхование до предоставления кредитных средств в страховой компании, соответствующей критериям, установленным Банком, размещенным на сайте Банка в сети Интернет www.bankzenitsochi.ru, с указанием в качестве выгодоприобретателя Банка следующих рисков:</p> <p>На этапе строительства:</p> <p>➤ жизни и риска потери трудоспособности Заемщика/Созаемщика с учитываемым доходом (личное страхование);</p> <p>После регистрации права собственности на недвижимость:</p>	

⁷ При приобретении кладовой совместно с приобретением иного объекта недвижимости (квартиры/апартаментов и др.) требования по минимальной сумме кредита на приобретение кладовой отсутствуют.

⁸ Указанный размер первоначального взноса может быть уменьшен на сумму материнского (семейного) капитала (за исключением приобретения Апартаментов, Машиноместа/гаража, Кладовой), но не более чем на 5 п.п., 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 с учетом Дополнительных опций, влияющих на процентную ставку.

⁹ При приобретении недвижимости (за исключением приобретения Апартаментов) на первичном рынке у крупнейших застройщиков-партнеров ПАО Банк ЗЕНИТ, перечень которых размещен на сайте Банка в сети Интернет www.zenit.ru, первоначальный взнос может быть оплачен частично за счет средств материнского (семейного) капитала, при этом размер первоначального взноса за счет собственных средств Заемщика должен составлять не менее 5% от стоимости приобретаемой недвижимости.

¹⁰ 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.

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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)¹¹ 								
Максимальное значение LTV¹²	Максимальное значение LTV указано в % от оценочной стоимости приобретаемого недвижимого имущества								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Тип закладываемой недвижимости</th> <th>Максимальное значение LTV, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Квартира, Жилое помещение, Комната/доля в квартире, Апартаменты, Таунхаус на вторичном рынке жилья</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>Квартира, Апартаменты, Таунхаус на первичном рынке жилья¹³</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Жилой дом с земельным участком, Машинместо/гараж, Кладовая</td> <td>70%</td> </tr> </tbody> </table>	Тип закладываемой недвижимости	Максимальное значение LTV, %	Квартира, Жилое помещение, Комната/доля в квартире, Апартаменты, Таунхаус на вторичном рынке жилья	85%	Квартира, Апартаменты, Таунхаус на первичном рынке жилья ¹³	80%	Жилой дом с земельным участком, Машинместо/гараж, Кладовая	70%
	Тип закладываемой недвижимости	Максимальное значение LTV, %							
	Квартира, Жилое помещение, Комната/доля в квартире, Апартаменты, Таунхаус на вторичном рынке жилья	85%							
Квартира, Апартаменты, Таунхаус на первичном рынке жилья ¹³	80%								
Жилой дом с земельным участком, Машинместо/гараж, Кладовая	70%								
Размер неустойки за возникновение просроченной задолженности	Не более 0,06% (Ноль целых шесть сотых) процента от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки.								
Срок рассмотрения кредитной заявки	Не более 3 рабочих дней, не считая дня подачи кредитной заявки и требуемых Банком документов								
Срок действия кредитного решения	3 месяца с даты принятия Банком положительного решения о кредитовании Заемщика/Созаемщика								

¹¹ Титульное страхование осуществляется в течение первых 3 лет с даты оформления права собственности на приобретаемую недвижимость.

¹² Максимальное значение LTV может быть превышено не более чем на 5 п.п. в случае:

- приобретения последней(-их) комнаты(-т)/доли(-ей) в квартире под залог всей квартиры;
- 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 Апартаментов, Машинместа/гаража, Кладовой).

¹³ При приобретении недвижимости (за исключением приобретения Апартаментов) на первичном рынке у крупнейших застройщиков-партнеров ПАО Банк ЗЕНИТ, перечень которых размещен на сайте Банка в сети Интернет www.zenit.ru, и частичной оплате первоначального взноса за счет средств материнского (семейного) капитала максимальное значение LTV не может превышать 95%.

2. Дополнительные опции, влияющие на Процентную ставку¹

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ПРОЦЕНТНУЮ СТАВКУ		
Категория клиента	Работник ГК «Татнефть» ² , Холдинга «ТаграС-Холдинг» ³ , Группы «Новолипецкий металлургический комбинат» ⁴ , Банковской группы ЗЕНИТ ⁵	- 0,3 п.п.
	Зарплатный клиент ⁶	- 0,3 п.п.
Тип приобретаемой недвижимости	Приобретение отдельной или последней Комнаты/доли	+ 1,0 п.п.
	Приобретение Жилого дома с земельным участком	+ 1,0 п.п.
	Приобретение Машинместа/гаража, Кладовой	+ 1,0 п.п.
Доход	Подтверждение доходов справкой по форме Банка	+ 0,5 п.п.
Тип занятости	Индивидуальный предприниматель и/или собственник бизнеса (учредитель/акционер юр. лица с долей в уставном капитале не менее 10%)	+ 1,0 п.п.
Схема сделки	Приобретение недвижимости на первичном рынке по Договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве у Продавца – физического лица	+ 1,0 п.п.
Непредставление Закладной	Непредоставление Заемщиком Банку документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Заемщика на объект долевого строительства, ипотеки объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка и Закладной, или непредоставление Заемщиком Банку дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве о переносе даты передачи Застройщиком Заемщику объекта долевого строительства по истечении 12 (Двенадцати) месяцев с установленной Договором участия в долевом строительстве даты передачи Застройщиком Заемщику объекта долевого строительства	+ 1,0 п.п.
Ненаправление средств МСК на досрочное погашение	Ненаправление средств материнского (семейного) капитала на досрочное погашение задолженности по ипотечному кредиту в течение 3 месяцев с даты выдачи ипотечного кредита. <i>(Надбавка применяется в случае, если размер первоначального взноса Заемщика был уменьшен на сумму материнского (семейного) капитала с увеличением суммы ипотечного кредита на сумму материнского (семейного) капитала)</i>	+ 1,0 п.п.
Молодая семья	Заемщик и Созаемщик (при наличии) классифицированы как «Молодая семья» - семья, в которой возраст хотя бы одного из супругов не превышает 35 лет, а также неполная семья, состоящая из одного родителя и ребенка/детей, если возраст родителя не превышает 35 лет. <i>(Скидка применяется при приобретении Квартиры, Жилого помещения в рамках Программы «Ипотечный кредит на приобретение недвижимости»)</i>	- 0,2 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.

¹ При одновременном наличии нескольких опций, влияющих на изменение Процентной ставки, соответствующие надбавки, надбавки и скидки к Процентной ставке суммируются. При одновременном наличии нескольких опций, влияющих на уменьшение Процентной ставки, соответствующие скидки к Процентной ставке не суммируются, применяется одна из опций (скидок) в большем (более благоприятном для Клиента) размере.

² В соответствии со списком предприятий Группы «Татнефть», размещенном на сайте <http://www.tatneft.ru>.

³ В соответствии со списком предприятий Холдинга «ТаграС-Холдинг», размещенном на сайте <http://www.tagras.ru>.

⁴ В соответствии со списком предприятий Группы «Новолипецкий металлургический комбинат», размещенном на сайте <http://nlmk.com>.

⁵ В соответствии со списком кредитных организаций, входящих в Банковскую группу ЗЕНИТ, размещенном на сайте www.bankzenitsochi.ru, а также ООО «УСТ-офисная недвижимость» (ИНН 7729663312); ООО «РНГО» (ИНН 9718052146); ООО «НТЦ Татнефть» (ИНН 1645028240); ООО «ЗЕНИТ ФИНАНС» (ИНН 7702428209); ООО «ЗЕНИТ Финанс» (ИНН 7714318698).

⁶ Зарплатный клиент – сотрудник компании, обслуживающийся в Банке в рамках Зарплатного проекта, получающий заработную плату в размере не менее ежемесячного платежа по рассматриваемому ипотечному кредиту на специальный карточный счет, к которому Банком выпущена банковская карта, и по которому выполнено одно из следующих условий:

- 1) получение заработной платы на специальный карточный счет не менее 3 (трех) последних полных календарных месяцев подряд, предшествующих месяцу подачи кредитной заявки в Банк;
- 2) получение заработной платы на специальный карточный счет за 1 (один) или 2 (два) последних полных календарных месяца и предоставление справки о доходе по форме 2-НДФЛ или по форме Банка не менее чем за 4 (четыре) последних полных календарных месяца, предшествующих месяцу подачи кредитной заявки в Банк.

3. Требования к Заемщикам/Созаемщикам по Программе ипотечного кредитования физических лиц

3.1. Требования к Заемщикам:

Гражданство	Наличие гражданства РФ
Регистрация по месту жительства или пребывания	Не требуется – при приобретении жилой недвижимости на вторичном рынке жилья На территории РФ – во всех остальных случаях
Место работы⁷	На территории РФ

3.2. Требования к Созаемщикам:

Созаемщик с учитываемым доходом	Созаемщик без учитываемого дохода	Не включается в число Созаемщиков
– полностью соответствует Требованиям к Заемщику; – является Супругом(ой) Заемщика;	– является Супругом(ой) Заемщика; – является Супругом(ой) Созаемщика – третьего лица.	Супруг(а) Заемщика/Созаемщика – третьего лица не включается в число Созаемщиков и не наделяется правом собственности на приобретаемую с использованием ипотечного кредита недвижимость в случае: – наличия действующего брачного договора ⁸ , устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов, в том числе в отношении недвижимости; – отсутствия у Супруга(и) Заемщика/Созаемщика – третьего лица гражданства Российской Федерации (обязательным является заключение брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов в отношении приобретаемой с помощью ипотечного кредита недвижимости)
– является третьим лицом, в т.ч. супругом(ой) Созаемщика – третьего лица;		
– общее количество Созаемщиков, доход которых может быть учтен совместно с доходом Заемщика при расчете максимального размера ипотечного кредита, – не более 3 (трех) физических лиц.		

4. Перечень документов Заемщика/Созаемщика для рассмотрения кредитной заявки на получение ипотечного кредита:

Обязательные документы:
1. Заявление – Анкета на получение ипотечного кредита
2. Копия паспорта гражданина РФ (все страницы, включая незаполненные)

⁷ Не применимо для неработающих пенсионеров, получающих трудовую пенсию по старости, государственную пенсию за выслугу лет.

⁸ При оформлении потребительского кредита под залог недвижимости обязательным является оформление сторонами брачного договора в дату сделки письменного заверения о действительности брачного договора на дату сделки.

<p>3. Документы о семейном положении (предоставляются при наличии):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ копия Свидетельства о заключении/расторжении брака; ▪ копия Брачного договора; ▪ копия Свидетельства о рождении/усыновлении ребенка (детей)
<p>4. Документы, подтверждающие доход в виде заработной платы по основному месту работы/месту работы по совместительству не менее чем за последние 4 (четыре) календарных месяца:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Справка о доходе по форме 2–НДФЛ; ▪ Справка о доходе по форме Банка; ▪ Справка финансового отдела (для военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов). <p><i>Документы, подтверждающие доход в виде пенсии:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Документ установленного образца, подтверждающий право на получение пенсии/выплаты (пенсионное удостоверение (при наличии) и т.д.)⁹; • 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. Документ/справка используется в качестве подтверждения дополнительного дохода (за исключением случаев отсутствия у Клиента основного источника дохода от трудовой деятельности в виде заработной платы); • Справка о пожизненном содержании судьи в отставке и одновременное предоставление удостоверения судьи; • 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. <p><i>Документы, подтверждающие дополнительный доход в виде платы по договорам найма жилого помещения:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Документ, подтверждающий право собственности Заемщика/Созаемщика на предоставляемую в аренду недвижимость; • Договор аренды должен быть заключен с Заемщиком/Созаемщиком в качестве арендодателя. Предоставляется текущий и предыдущий договор аренды за срок не менее 6 мес.; • 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. Выписка должна быть заверена печатью, подписью ответственного специалиста банка. <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 ипотечному кредиту, документы, подтверждающие доход, могут не предоставляться.</i></p>
<p>5. Копия трудовой книжки Заемщика/Созаемщика (все заполненные страницы), заверенная печатью компании-работодателя</p> <p><i>Вместо заверенной копии трудовой книжки Заемщиками/Созаемщиками определенных категорий могут быть предоставлены следующие документы, подтверждающие занятость:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • лица, проходящие военную или приравненную к ней военную 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 органов 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; • лица, работающие по совместительству, – оригинал или заверенная компанией-работодателем копия трудового договора (соглашения/контракта); • лица, работающие по контракту в представительстве иностранной компании, – заверенная представителем копия контракта. <p><i>Примечание:</i></p> <p><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>
<p>6. При уменьшении/оплате части первоначального взноса за счет материнского (семейного) капитала:</p> <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
<p>Документы, предоставляемые дополнительно индивидуальными предпринимателями:</p>

⁹ При расчете максимального размера ипотечного кредита может быть учтена трудовая пенсия по старости, государственная пенсия за выслугу лет, бессрочные надбавки и пособия.

1. Копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя
2. Копия декларации о доходах за прошедший год с отметкой налогового 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 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)
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 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 ипотечного 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.

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
Общие требования	<p>Минимальные требования к зданию, в котором находится объект недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> – должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент; – должно иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия (за исключением индивидуальных жилых домов с земельным участком); – не должно находиться в аварийном состоянии; – не должно состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением, участию в программе реновации. <p>Минимальные требования к объекту недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Местонахождение объекта недвижимости – регион присутствия Банковской группы ЗЕНИТ; – Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав в пользу третьих лиц; – Объект недвижимости должен принадлежать Продавцу/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); – Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором здание или сооружение расположено, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого земельного участка. <p>Банк не принимает в залог Квартиры, Жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> – барачного типа; – типа «общежития»; – с внешними деревянными стенами; – «хрущевках» (5-этажных домах панельного типа), расположенных в г. Москве и Московской области. <p>Банк не принимает в залог Квартиры, Жилые помещения в случае выявления в ней следующих несогласованных в установленном порядке перепланировок:</p> <ul style="list-style-type: none"> – полный или частичный снос несущих конструкций; – устройство или закладка оконных блоков (нарушение сохранности внешнего вида фасада

	<p>здания);</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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); – обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.); – обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.); – объединение (полный или частичный снос перегородки) комнаты с кухней, в которой стоит газовая плита, в однокомнатных квартирах при отсутствии ширмы, разделяющей кухню с комнатой; – включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа); – изменение конструкции вентиляционных коробов, ликвидация, уменьшение сечения каналов вентиляции (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж); – установка камина (кроме жилых помещений, расположенных на последнем этаже здания); – 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.; – увеличение подсобной площади за счет жилой; – перенос систем отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.); – отсутствие в жилом помещении источника естественного освещения.
Квартира, Жилое помещение	<ul style="list-style-type: none"> – Наличие отдельных от других квартир, жилых помещений кухни и санузла; – Подключение к центральным системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления; – Расположение на надземных этажах; – Исправное состояние входной двери, окон и крыши (для квартир, жилых помещений на последних этажах).
Комната/ доля в квартире	<ul style="list-style-type: none"> – При приобретении отдельной комнаты – приобретаемая комната должна являться отдельным объектом недвижимости (изолированным жилым помещением, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН); – При приобретении последних(ей) комнат(ы)/долей(и) в квартире обеспечением по ипотечному кредиту должна выступать вся квартира целиком; – Квартира должна соответствовать требованиям Банка; <p>Требования к последней доле в квартире: собственником имеющихся долей в Квартире может быть только Заемщик.</p> <p>Требования к последней комнате в квартире: собственниками имеющихся(ейся) комнат(ы) в квартире могут быть либо Заемщик, либо Заемщик и Созаемщик - Супруг(а) Заемщика (вид права: общая совместная собственность).</p>
Апартаменты	<ul style="list-style-type: none"> – Нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания; – Не должны иметь статус «офисное, складское, торговое, производственное помещение»; – Расположение в жилых зданиях, административных зданиях, в зданиях, имеющих статус гостиницы; – Наличие отдельного санузла или возможности его оборудования; – Подключение к центральным системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления; – Расположение на надземных этажах; – Общая площадь апартаментов – не более 200 кв. м.
Машиноместо/ Гараж, Кладовая	<ul style="list-style-type: none"> – Расположение в завершенных строительством или в строящихся многоквартирных домах, в многофункциональном комплексе непроизводственного назначения, в гаражном комплексе; – Является самостоятельным объектом недвижимости, не находится в общей долевой собственности, имеет определенную площадь, границы, номер. <p>Банк не кредитует приобретение машиноместа/гаража в гаражно-строительных кооперативах¹⁰.</p>

¹⁰ 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.

Таунхаус	<ul style="list-style-type: none"> – 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); – Пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными). 														
Жилой дом	<ul style="list-style-type: none"> – Фактически завершен строительством (зарегистрировано право собственности в ЕГРН) и пригоден для проживания (в домах из кирпича/пеноблоков и других материалов на основе цементных смесей должна быть завершена внутренняя отделка, а также должна быть подключена система отопления); – Пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными) – Санузел расположен внутри Жилого дома/Жилого помещения; – Исправное состояние входной двери, окон и крыши; – Количество этажей – не более трех; – Отсутствуют незарегистрированные пристройки/надстройки, в результате которых внешние границы Жилого дома/Жилого помещения изменены; – Общая площадь Жилого дома – не менее 60 кв. м. 														
Земельный участок, на котором расположен Жилой дом/Таунхаус	<ul style="list-style-type: none"> – 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); – Имеет индивидуальный доступ через земли, предназначенные для общего пользования (дороги); – Не используется полностью или частично для проезда/прохода к другим земельным участкам; – Не относится к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования; – Имеет следующее допустимое целевое назначение/разрешенное использование земли: <table border="1" data-bbox="395 1205 1481 1563"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 1205 938 1238">Объект недвижимости – Жилой дом</th> <th data-bbox="943 1205 1481 1238">Объект недвижимости – таунхаус</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1245 1481 1272"><i>Допустимое целевое назначение земельного участка</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1279 938 1339"> <ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов • земли сельскохозяйственного назначения </td> <td data-bbox="943 1279 1481 1339"> <ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1346 1481 1373"><i>Допустимое разрешенное использование земельного участка</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1379 938 1473"> <ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства </td> <td data-bbox="943 1379 1481 1473"> <ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1480 1481 1507"><i>Допустимые обременения/ограничения земельного участка</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1514 1481 1563">Прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/водоохранная зона</td> </tr> </tbody> </table>	Объект недвижимости – Жилой дом	Объект недвижимости – таунхаус	<i>Допустимое целевое назначение земельного участка</i>		<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов • земли сельскохозяйственного назначения 	<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов 	<i>Допустимое разрешенное использование земельного участка</i>		<ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства 	<ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства 	<i>Допустимые обременения/ограничения земельного участка</i>		Прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/водоохранная зона	
Объект недвижимости – Жилой дом	Объект недвижимости – таунхаус														
<i>Допустимое целевое назначение земельного участка</i>															
<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов • земли сельскохозяйственного назначения 	<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов 														
<i>Допустимое разрешенное использование земельного участка</i>															
<ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства 	<ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства 														
<i>Допустимые обременения/ограничения земельного участка</i>															
Прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/водоохранная зона															

Окончательное решение о соответствии Объекта недвижимости требованиям принимается Банком.

6. Перечень документов по приобретаемой/закладываемой недвижимости:

1. Заявление-анкета Продавца/Залогодателя-третьего лица (заполняется каждым собственником отдельно)
2. Копия общегражданского паспорта Продавца¹¹/Залогодателя-третьего лица
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

¹¹ В случае, если продавцом является лицо до 14 лет – свидетельство о рождении, старше 14 лет – паспорт гражданина РФ (для граждан Российской Федерации) или иной документ удостоверяющий личность (для иностранного гражданина). Документ, составленный на иностранном языке, должен быть переведен на русский язык, перевод должен быть заверен нотариально. В случае, если продавцом является лицо старше 65 лет (для граждан Российской Федерации), необходимо предоставление справки из психоневрологического диспансера (ПНД) о том, что продавец в ПНД не обращался и на учете не состоит, или копию водительского удостоверения. Для иностранного гражданина возрастом старше 65 лет предоставление указанных документов не требуется.

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. Выписка из домовой книги или иной документ, предоставляемый из жилищно-эксплуатационных органов, содержащий информацию о лицах, зарегистрированных в жилом помещении (оригинал)
9. Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам/копия финансового лицевого счета
10. Справка об отсутствии задолженности по налогу на дарение (при необходимости)
11. Нотариально удостоверенное согласие супруга Заемщика на залог приобретаемой недвижимости в пользу АО Банк ЗЕНИТ Сочи (в случае если супруг Заемщика является Созаемщиком по кредитному договору, но не наделяется правом собственности на приобретаемую с помощью ипотечного кредита недвижимость)
12. Нотариально удостоверенное согласие супруга Продавца/Залогодателя-третьего лица на продажу/залог недвижимости в пользу АО Банк ЗЕНИТ Сочи (в случае, если недвижимость приобретена во время брака) или нотариально удостоверенное заявление Продавца/Залогодателя-третьего лица о том, что на момент приобретения недвижимости в браке не состоял.
13. Разрешение органов опеки и попечительства в случае продажи/передачи в залог недвижимости в пользу АО Банк ЗЕНИТ Сочи, собственником (сособственником) которой является несовершеннолетний ребенок и/или граждане, ограниченные судом в дееспособности.
14. Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости.
15. Для комнаты (доли): нотариально удостоверенный отказ соседей по квартире коммунального заселения от права преимущественного приобретения комнаты (доли).

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

Перечень документов, дополнительно предоставляемых юридическим лицом, которое является собственником приобретаемой за счет кредитных средств/закладываемой в пользу АО Банк ЗЕНИТ Сочи недвижимости

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 ипотечной кредитной сделки указанный перечень документов может быть сокращен или расширен.

В случае если юридическое лицо является Застройщиком, указанный перечень документов предоставляется однократно.

7. Способы оплаты Заемщиком первоначального взноса при приобретении недвижимости:

При приобретении недвижимости Заемщик оплачивает часть стоимости приобретаемой недвижимости за счет собственных денежных средств (далее – Первоначальный взнос) одним из следующих способов:

1. Наличными денежными средствами, при этом подтверждением внесения первоначального взноса будет являться:

– расписка Продавца – физического лица о получении суммы денежных средств в размере первоначального взноса¹²;

– платежные или иные документы (приходный кассовый ордер, справка от юридического лица о получении денежных средств и пр.), подтверждающие факт внесения суммы денежных средств в размере первоначального взноса в кассу Продавца – юридического лица.

2. Путем безналичного перечисления денежных средств с банковского счета Заемщика в Банке¹³/иных банках на банковский счет Продавца, при этом подтверждением внесения первоначального взноса будет являться предоставление платежных документов, подтверждающих факт перечисления денежных средств в размере первоначального взноса на банковский счет Продавца.

3. Путем закладки денежных средств в размере первоначального взноса в индивидуальный банковский сейф (ячейку) Банка¹⁴.

4. Путем размещения денежных средств в размере первоначального взноса на счете покрытого безотзывного аккредитива, открытого в Банке¹⁴.

¹² Если стоимость приобретаемой недвижимости не превышает 20 млн руб., часть первоначального взноса может быть передана Продавцу в виде аванса/задатка по расписке в размере не более 500 000 руб. Если стоимость приобретаемой недвижимости составляет 20 млн руб. и более, часть первоначального взноса может быть передана Продавцу в виде аванса/задатка по расписке в размере не более 1 000 000 руб.

¹³ За безналичное перечисление денежных средств с банковского счета Заемщика в Банке, открытие покрытого безотзывного аккредитива Заемщик уплачивает комиссию за счет собственных средств согласно Тарифам комиссионного вознаграждения, взимаемого АО Банк ЗЕНИТ Сочи за осуществление операций с наличной валютой и операций с чеками, совершение операций по банковским счетам, счетам по вкладам физических лиц и операций по переводу денежных средств по поручению/в пользу физических лиц без открытия банковских счетов.

¹⁴ За пользование индивидуальным банковским сейфом (ячейкой) Банка Заемщик и/или Продавец недвижимости (по договоренности сторон) уплачивает арендную плату и комиссии за счет собственных средств согласно Тарифам на услуги, предоставляемые АО Банк ЗЕНИТ Сочи арендаторам индивидуальных сейфовых ячеек.

