

Приложение №2

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
 на цели погашения (рефинансирования) ипотечных кредитов сторонних банков
 (Программа «Рефинансирование ипотеки»)**

1. Условия Программы «Рефинансирование ипотеки»

Цель	1. Полное погашение (рефинансирование) задолженности по кредиту, обеспеченному залогом недвижимости ¹ или залогом имущественных прав требования ² (далее – рефинансируемый кредит), соответствующему Требованиям АО Банк ЗЕНИТ Сочи (далее – Банк) к рефинансируемому кредиту и полученному Заемщиком в сторонней кредитной организации (далее – Первоначальный кредитор) на цели: – приобретения недвижимости на первичном или вторичном рынке; – рефинансирования ипотечного кредита, ранее полученного на цели приобретения недвижимости на первичном или вторичном рынке; – потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, под залог недвижимости; 2. Иные потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.
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	От 1 года до 30 лет (кратность 12 месяцам)
Минимальная сумма кредита	300 000 рублей РФ
Максимальная сумма кредита	При оформлении кредита исключительно на цели рефинансирования – соответствует размеру полной задолженности по рефинансируемому кредиту (остаток основного долга и начисленные проценты), при этом: – сумма кредита не может превышать 15 000 000 рублей РФ; – максимальное значение LTV в % от оценочной стоимости недвижимости, оформляемой в залог, не может превышать:

¹ Недвижимость – Квартира, Апартаменты, Таунхаус, Жилой дом с земельным участком, расположенные в регионе присутствия Банковской группы ЗЕНИТ, находящиеся в собственности Заемщика, Заемщика и Созаемщика(-ов) по кредитному договору. В правоустанавливающих документах таунхаус может быть определен как «часть жилого дома», «квартира», «блок-секция» и др. с земельным участком или без земельного участка.

² Имущественные права требования – права требования Заемщика к Застройщику на получение в собственность недвижимости 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.

	Цель рефинансируемого кредита	Тип недвижимости	LTV, %	
	– приобретение недвижимости; – рефинансирование ипотечного кредита, ранее полученного на цели приобретения недвижимости	Квартира, Жилое помещение, Апартаменты, Таунхаус	85%	
		Жилой дом с земельным участком	70%	
	– потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности	Квартира, Жилое помещение, Апартаменты, Таунхаус	70%	
		Жилой дом с земельным участком	60%	
	При оформлении кредита на цели рефинансирования и иные потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности:			
	– не может превышать 15 000 000 рублей РФ;			
	– максимальное значение LTV в % от оценочной стоимости недвижимости, оформляемой в залог не может превышать:			
	Цель рефинансируемого кредита	Тип недвижимости	LTV, %^{3.1}	LTV, %^{3.2}
	– приобретение недвижимости; – рефинансирование ипотечного кредита, ранее полученного на цели приобретения недвижимости	Квартира, Жилое помещение, Апартаменты, Таунхаус	85%	70%
	Жилой дом с земельным участком	70%	60%	
– потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности	Квартира, Жилое помещение, Апартаменты, Таунхаус	70%		
	Жилой дом с земельным участком	60%		
Требования Банка к рефинансируемым кредитам	часть кредита на иные потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, не может превышать 80% от общей суммы кредита в пределах максимального значения LTV.			
	<ul style="list-style-type: none"> • Ипотечный кредит, предоставленный на цели: <ul style="list-style-type: none"> – приобретения недвижимости на вторичном рынке жилья или на первичном рынке жилья (при условии регистрации права собственности на недвижимость на момент рефинансирования); – рефинансирования кредита, ранее предоставленного на цели приобретения недвижимости на вторичном рынке жилья или на первичном рынке жилья (при условии регистрации права собственности на недвижимость на момент рефинансирования); – потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. • Валюта – рубли РФ; • Срок с даты предоставления – не менее 6 (Шести) месяцев; • Срок до полного погашения – не менее 36 (Тридцати шести) месяцев; • Отсутствие просрочек длительностью свыше 30 (Тридцати) дней каждая за весь срок действия кредита. Отсутствие текущей просрочки; • Отсутствие фактов реструктуризации (за исключением реструктуризации в виде снижения процентной ставки по рефинансируемому кредиту); • Отсутствие факта использования средств материнского (семейного) капитала на цели оплаты первоначального взноса и/или частичного досрочного погашения рефинансируемого кредита. <p>Не подлежат рефинансированию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Кредиты, предоставленные АО Банк ЗЕНИТ Сочи, а также Банками, входящими в Банковскую группу ЗЕНИТ; • Кредиты, предоставленные иными небанковскими организациями, физическими лицами. 			

^{3.1} Указано максимальное значение LTV для случая, когда часть кредита на иные потребительские цели не превышает часть кредита на цели рефинансирования.

^{3.2} Указано максимальное значение LTV для случая, когда часть кредита на иные потребительские цели равна или превышает часть кредита на цели рефинансирования.

Подтверждение целевого использования	Предоставление Заемщиком в Банк в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты предоставления Банком кредита на рефинансирование: <ul style="list-style-type: none"> • Оригинала Справки, выданной Первоначальным кредитором, заверенной печатью и подписью уполномоченного лица Первоначального кредитора, содержащей дату оформления и подтверждающей полное погашение рефинансируемого кредита.
Способ предоставления кредита	Кредит предоставляется путем зачисления денежных средств на банковский счет Заемщика, открытый в Банке. В дату зачисления денежных средств Банк по распоряжению Заемщика осуществляет перевод денежных средств в рамках применяемых форм безналичных расчетов в целях погашения рефинансируемого кредита*. <p><i>* Перевод денежных средств в счет погашения задолженности по рефинансируемым кредитам осуществляется Банком с уплатой комиссии в размере, установленном Тарифами РКО</i></p>
Обеспечение кредита	Залог (ипотека/последующая ипотека) имеющейся в собственности Заемщика недвижимости, в том числе приобретенной с использованием рефинансируемого кредита/кредита, ранее предоставленного на цели приобретения указанной недвижимости, – после погашения рефинансируемого кредита и снятия с недвижимости обременения в пользу Первоначального кредитора.
Погашение кредита	Ежемесячно равными (аннуитетными) платежами
Досрочное погашение	Мораторий не установлен, комиссия за досрочное погашение не взимается. 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.
Страхование⁴	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: <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)⁵; • риска утраты права собственности (титальное страхование)⁶
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

⁴ 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.

⁵ В случае предоставления в залог имущественных прав требования обязанность по осуществлению имущественного страхования возникает с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

⁶ Титульное страхование осуществляется в течение первых 3 лет с даты оформления права собственности на приобретаемую недвижимость. Риск утраты права собственности не подлежит страхованию при приобретении недвижимости путем участия Заемщика в долевом строительстве в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2. Дополнительные опции, влияющие на Процентную ставку⁷

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ПРОЦЕНТНУЮ СТАВКУ		
Категория клиента	Работник ГК «Татнефть» ⁸ , Холдинга «ТаграС-Холдинг» ⁹ , Группы «Новолипецкий металлургический комбинат» ¹⁰ , Банковской группы ЗЕНИТ ¹¹	- 0,3 п.п.
	Зарплатный клиент ¹²	- 0,3 п.п.
Сумма кредита на рефинансирование	До 3 млн рублей (включительно)	+ 0,3 п.п.
Цель кредита	Рефинансирование кредита на потребительские цели, обеспеченного залогом недвижимости ¹³	+ 3,0 п.п.
	Включение в сумму кредита на рефинансирование (за исключением рефинансирования кредита на потребительские цели, обеспеченного залогом недвижимости) дополнительных денежных средств на иные потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности:	
	– Размер части кредита на иные потребительские цели не более 50% от части кредита на цели рефинансирования	+ 1,0 п.п.
	– Размер части кредита на иные потребительские цели свыше 50%, но не более 100% от части кредита на цели рефинансирования	+ 1,5 п.п.
	– Размер части кредита на иные потребительские цели более 100% от части кредита на цели рефинансирования	+ 2,5 п.п.
Тип закладываемой недвижимости	Жилой дом с земельным участком	+ 1 п.п.
	Несоответствие закладываемой недвижимости Общим требованиям к объектам недвижимости на вторичном рынке, передаваемым в залог Банку ¹⁴	+ 1 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	Период до регистрации ипотеки в пользу Банка и подтверждения Заемщиком полного погашения рефинансируемого кредита в случае:	
	– оформления Заемщиком нотариально удостоверенной доверенности на представление сотрудником Банка интересов Заемщика в органе регистрации прав по вопросам снятия с недвижимости обременения в пользу Первоначального кредитора, регистрации ипотеки в пользу Банка и Закладной (если оформление Закладной предусмотрено условиями Кредитного договора);	+ 1,0 п.п.
	– отказа Заемщика от оформления нотариально удостоверенной	+ 2,0 п.п.

⁷ 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.

⁸ В соответствии со списком предприятий Группы «Татнефть», размещенном на сайте <http://www.tatneft.ru>

⁹ В соответствии со списком предприятий Холдинга «ТаграС-Холдинг», размещенном на сайте <http://www.tagras.ru>.

¹⁰ В соответствии со списком предприятий Группы «Новолипецкий металлургический комбинат», размещенном на сайте <http://nlmk.com>.

¹¹ 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).

¹² 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.

¹³ При включении в сумму кредита на рефинансирование кредита на потребительские цели, обеспеченного залогом недвижимости, дополнительных денежных средств на иные потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, надбавка «Включение в сумму кредита на рефинансирование дополнительных денежных средств на иные потребительские цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности» не применяется.

¹⁴ Принятие решения об оформлении в залог недвижимости, не соответствующей Общим требованиям к объектам недвижимости на вторичном рынке, передаваемым в залог Банку, остается на усмотрение Банка.

	доверенности на представление сотрудником Банка интересов Заемщика в органе регистрации прав по вопросам снятия с недвижимости обременения в пользу Первоначального кредитора, регистрации ипотеки в пользу Банка и Закладной (если оформление Закладной предусмотрено условиями Кредитного договора).	
	Непредоставление Заемщиком обеспечения в виде ипотеки недвижимости в пользу Банка в течение 60 календарных дней с даты выдачи кредита на рефинансирование. – в случае рефинансирования кредита на приобретение недвижимости (на рефинансирование кредита, ранее оформленного на цели приобретения недвижимости); – в случае рефинансирования кредита на потребительские цели, обеспеченного залогом недвижимости.	+ 3,0 п.п. + 7,0 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 по Программе «Рефинансирование ипотеки»

3.1. Требования к Заемщикам:

Гражданство	Наличие гражданства РФ
Регистрация по месту жительства	На территории РФ
Место работы¹⁵	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 в случае: – наличия действующего брачного договора ¹⁶ , 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 закладываемой 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.		

Состав Заемщиков/Созаемщиков/Залогодателей по кредиту на рефинансирование может отличаться от первоначального состава Заемщиков/Созаемщиков/Залогодателей по рефинансируемому кредиту.

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

¹⁵ Не применимо для неработающих пенсионеров, получающих трудовую пенсию по старости, государственную пенсию за выслугу лет.

¹⁶ При рефинансировании потребительского кредита под залог недвижимости обязательным является оформление сторонами брачного договора в дату сделки письменного заверения о действительности брачного договора на дату сделки.

Обязательные документы:
1. Заявление – Анкета на получение ипотечного кредита
2. Копия паспорта гражданина РФ (все страницы, включая незаполненные)
3. Документы о семейном положении (предоставляются при наличии): <ul style="list-style-type: none"> ▪ копия Свидетельства о заключении/расторжении брака; ▪ копия Брачного договора; ▪ копия Свидетельства о рождении/усыновлении ребенка (детей).
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"> ▪ 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.)¹⁷; • 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>
5. Копия трудовой книжки (все заполненные страницы), заверенная печатью компании-работодателя <i>Вместо заверенной копии трудовой книжки Заемщиками/Созаемщиками определенных категорий могут быть предоставлены следующие документы, подтверждающие занятость:</i> <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 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; • лица, работающие по совместительству, – оригинал или заверенная компанией-работодателем копия трудового договора (соглашения/контракта); • лица, работающие по контракту в представительстве иностранной компании, – заверенная представительством копия контракта. <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>
Документы, предоставляемые дополнительно индивидуальными предпринимателями:

¹⁷ 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 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 имущества, автомобиля и т.д.

Обязательные документы по рефинансируемому кредиту:
1. Кредитная документация: Кредитный договор/Индивидуальные условия договора и График платежей, а также при наличии: Договор ипотеки, Дополнительные соглашения к Кредитному договору/Договору ипотеки, текущий График платежей после досрочного погашения. <i>Примечание:</i> – Если текущим кредитором по рефинансируемому кредиту является кредитная организация, которая приобрела права требования по данному кредиту у Первоначального кредитора, дополнительно предоставляется уведомление/справка, содержащие информацию об уступке прав требования по рефинансируемому кредиту либо иные документы, подтверждающие права текущего кредитора по рефинансируемому кредиту; – Если кредит предоставляется на цели рефинансирования кредита, ранее предоставленного на рефинансирование ипотечного кредита, предоставляется кредитная документация по рефинансируемому кредиту и первоначальному ипотечному кредиту.
2. Документы по закладываемой недвижимости: ▪ Договор купли-продажи недвижимости с актом приема-передачи; ▪ документами, подтверждающими полную оплату по Договору купли-продажи.
3. Оригинал справки Первоначального кредитора об остатке задолженности по основному долгу, начисленным процентам, комиссиям и прочим платежам по рефинансируемому кредиту с указанием номера и даты заключения кредитного договора, реквизитов банковского счета, используемого для погашения рефинансируемого кредита, информации о наличии/отсутствии текущей просроченной задолженности по кредиту <i>Примечание: срок действия справки – 14 календарных дней. Документ предоставляется после принятия Банком положительного решения по кредитной заявке до предоставления кредита на рефинансирование.</i>
4. Оригинал справки Первоначального кредитора или территориального отделения Пенсионного фонда РФ, подтверждающей отсутствие факта использования средств материнского (семейного) капитала на цели оплаты первоначального взноса и/или частичного досрочного погашения рефинансируемого кредита. <i>Примечание: Документ предоставляется только Заемщиком/Созаемщиком, имеющим право на получение средств материнского (семейного) капитала. Документ предоставляется после принятия Банком положительного решения по кредитной заявке до предоставления кредита на рефинансирование.</i>
5. Копия Заявления (или иного документа в соответствии с требованиями Первичного кредитора) о полном досрочном погашении рефинансируемого кредита с отметкой Первоначального кредитора о принятии, заверенная Первоначальным кредитором с указанием Ф.И.О., должности и подписи лица, удостоверившего копию Заявления. <i>Примечание: Документ предоставляется после принятия Банком положительного решения по кредитной заявке до предоставления кредита на рефинансирование.</i>

Указанные в Перечне документов копии документов (за исключением заверенной компанией-работодателем копии трудовой книжки, трудового договора, контракта, а также и копии заявления на полное досрочное погашение рефинансируемого кредита с отметкой Первоначального кредитора о принятии) 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, участием 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, за исключением ипотеки в пользу Первоначального кредитора; – Объект недвижимости должен принадлежать Залогодателям на праве 100% собственности. <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 незарегистрированных 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 здания); – 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, жилых помещениях при отсутствии ширмы, разделяющей кухню с комнатой; – включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры, жилого помещения (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	<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).

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. 														
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), имеющих 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 завершено строительство (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; – Исправное состояние входной двери, окон и крыши; – Количество этажей – не более трех; – Отсутствуют незарегистрированные пристройки/надстройки, в результате которых внешние границы Жилого дома 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 1464 1481 1823"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 1464 938 1496">Объект недвижимости – Жилой дом</th> <th data-bbox="943 1464 1481 1496">Объект недвижимости – таунхаус</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1503 1481 1534">Допустимое целевое назначение земельного участка</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1541 938 1594"> <ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов • земли сельскохозяйственного назначения </td> <td data-bbox="943 1541 1481 1594"> <ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1601 1481 1632">Допустимое разрешенное использование земельного участка</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 1639 938 1729"> <ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства </td> <td data-bbox="943 1639 1481 1729"> <ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1736 1481 1767">Допустимые обременения/ограничения земельного участка</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="395 1774 1481 1823">Прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/водоохранная зона</td> </tr> </tbody> </table>	Объект недвижимости – Жилой дом	Объект недвижимости – таунхаус	Допустимое целевое назначение земельного участка		<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов • земли сельскохозяйственного назначения 	<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов 	Допустимое разрешенное использование земельного участка		<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 	Допустимые обременения/ограничения земельного участка		Прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/водоохранная зона	
Объект недвижимости – Жилой дом	Объект недвижимости – таунхаус														
Допустимое целевое назначение земельного участка															
<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов • земли сельскохозяйственного назначения 	<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов 														
Допустимое разрешенное использование земельного участка															
<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 														
Допустимые обременения/ограничения земельного участка															
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 закладываемой недвижимости:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)
2. Документы, на основании которых произведена государственная регистрация права собственности на недвижимость (договор купли-продажи, мены, договор уступки и т.п.)
3. Передаточный акт (при наличии)

4. Технический паспорт, в том числе экспликация, поэтажный план (при необходимости)
5. Кадастровый план земельного участка со схемой границ (при необходимости)
6. Выписка из домовой книги или иной документ, предоставляемый из жилищно-эксплуатационных органов, содержащий информацию о лицах, зарегистрированных в жилом помещении (оригинал)
7. Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам/копия финансового лицевого счета
8. Нотариально удостоверенное согласие супруга Залогодателя лица на залог недвижимости в пользу АО Банк ЗЕНИТ Сочи (в случае, если недвижимость приобретена во время брака) или нотариально удостоверенное заявление Залогодателя о том, что на момент приобретения недвижимости в браке не состоял.
9. Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости.

В зависимости от индивидуальных особенностей сделки по рефинансированию указанный перечень документов может быть сокращен или расширен.

