

**Параметры продукта
«Готовое жилье»**

1. Общие положения

Кредит/займ предоставляется в рублях РФ для приобретения Недвижимого имущества (готового жилья) под его залог.

2. Параметры продукта

2.1	Цель кредита/займа	<p>Приобретение готового жилья:</p> <ol style="list-style-type: none"> квартиры в многоквартирном доме последней комнаты/комнат/доли/долей в квартире в многоквартирном доме отдельной комнаты/комнат/доли/долей в квартире в многоквартирном доме загородной жилой недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> -жилого дома с земельным участком -части жилого дома (в том числе квартира, таунхаус, блок-секция, жилое помещение) с земельным участком) <p>(далее - Недвижимое имущество)</p>						
2.4	Валюта кредита/займа	Рубли РФ						
2.5	Срок кредита/займа	3-25 лет;						
2.6	Тип процентной ставки	Фиксированная						
2.7	Размер процентной ставки (зависит от размера К/З и Категории заемщиков)	<p>Указаны базовые процентные ставки для заемщиков Категории 1 и для всех регионов предмета залога. Для заемщиков Категории 2 процентная ставка выше на 0,5%. Для заемщиков Категории 3 процентная ставка выше на 0,75%. Для заемщиков Категории 5 процентная ставка выше на 1,25%. Для заемщиков Категории 4 процентная ставка выше на 1%.</p> <p>Для цели кредита/займа приобретение отдельной комнаты/комнат/доли/долей в квартире в многоквартирном доме Базовые процентные ставки выше на 0,5%.</p> <p>Для цели кредита/займа «Приобретение загородной жилой недвижимости» базовые процентные ставки выше на 1,5%.</p> <p>Надбавки к базовому значению процентной ставки по категории, цели приобретения Недвижимости суммируются. Точное значение процентной ставки устанавливается Кредитором по результатам анализа кредито- и платежеспособности Заемщика.</p>						
		Базовая фиксированная процентная ставка в рублях РФ:						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Размер К/З</th> <th>Процентная ставка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>К/З ≥ 80%</td> <td align="center">11,00%</td> </tr> <tr> <td>К/З ≤ 80%</td> <td align="center">10,75%</td> </tr> </tbody> </table>	Размер К/З	Процентная ставка	К/З ≥ 80%	11,00%	К/З ≤ 80%	10,75%
		Размер К/З	Процентная ставка					
		К/З ≥ 80%	11,00%					
		К/З ≤ 80%	10,75%					
2.10	Максимальное соотношение размера кредита/ займа и стоимости приобретаемой Недвижимости (К/З)	Зависит от цели кредита и категории заемщиков						
		Приобретение квартиры						
		Категории 1,3	85%					
		Категории 2	80%					
		Категория 5	80%					
		Категория 4	65%					
		Приобретение последней комнаты/доли						
		Категории 1, 2, 3	90%					
		Категория 5	80%					
		Категория 4	65%					
Приобретение отдельной комнаты/доли								
Категории 1, 2, 3	75%							

		Категория 5	65%
		Категория 4 (Москва, МО, СПб, ЛО)	60%
		Приобретение загородной жилой недвижимости	
		Категории 1, 3	60%
		Категория 2	60%
		Категория 4	50%
		Категория 5	60%
2.11	Процесс андеррайтинга	1. андеррайтинг кредито- и платежеспособности Заемщика/ Созаемщика/Поручителя; 2. андеррайтинг предмета залога	
2.12	Обеспечение кредита/займа	Залог приобретаемого Недвижимого имущества, соответствующего требованиям Кредитора. При приобретении последней комнаты/комнат/доли/долей в квартире в многоквартирном доме: <ul style="list-style-type: none"> Залог Квартиры/ всех комнат в Квартире, принадлежащей(-их) Заемщику/Заемщику и Созаемщику (супруги) /Созаемщику (супруг(а), а также совершеннолетним детям/родителям Заемщика/Созаемщика(ов) на праве собственности/ совместной собственности. Квартира должна составлять отдельное жилое помещение в многоквартирном доме, расположенном в Санкт-Петербурге или Ленинградской области, соответствующее требованиям Кредитора. При приобретении загородной жилой недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> Залог приобретаемой загородной жилой недвижимости. Залог приобретаемого земельного участка (в случае покупки земельного участка)/залог права аренды земельного участка (в случае долгосрочной аренды земельного участка). 	
2.13	Страхование	1. страхование приобретаемого недвижимого имущества от рисков утраты и повреждения; 2. страхование жизни, постоянной потери трудоспособности заемщика; 3. страхование утраты права собственности на приобретаемое Недвижимое имущество, обременения (ограничения) права собственности на нее правами третьих лиц (за исключением случаев приобретения Заемщиком Недвижимого имущества у Застройщика по договору купли-продажи). Сумма страхового покрытия по каждому из видов страхования должна быть не менее 100 % от суммы текущей задолженности заемщика по кредиту/ займу. При приобретении загородной жилой недвижимости: <ol style="list-style-type: none"> страхование имущества - жилой дом/часть жилого дома; страхование жизни и нетрудоспособности заемщика; страхование титула - жилой дом/часть жилого дома и земельный участок (в случае покупки земельного участка) Сумма страхового покрытия по страхованию жизни и нетрудоспособности заемщика должна быть не менее 100 % от суммы текущей задолженности заемщика по кредиту/займу. Сумма страхового покрытия по страхованию имущества должна быть не менее 100 % от суммы текущей задолженности заемщика по кредиту/займу, если действительная стоимость жилого дома, рассчитанная оценщиком в отчете об оценке, превышает или равна сумме текущей задолженности заемщика по кредиту/займу. В ином случае сумма страхового покрытия по страхованию имущества должна быть равна действительной стоимости жилого дома, рассчитанной оценщиком в отчете об оценке. В рамках данного продукта земельный участок (независимо от вида права на него) не подлежит имущественному страхованию. Сумма страхового покрытия по титульному страхованию рассчитывается в процентном выражении пропорционально рыночной стоимости жилого дома и земельного участка к общей рыночной стоимости приобретаемой недвижимости (жилой дом + земельный участок), рассчитанной оценщиком в отчете об оценке и должна составлять не менее 100 % от суммы текущей задолженности заемщика по кредиту / займу. Если земельный участок оформлен на праве аренды, он не подлежит титульному страхованию.	
2.14	Основные документы, подписываемые Заемщиком/ Созаемщиком/ Поручителем для	<ol style="list-style-type: none"> кредитный договор/договор займа; договор приобретения Недвижимого имущества за счет кредитных/ заемных средств (при приобретении нескольких комнат/долей в праве общей долевой собственности подлежит оформлению единый договор); 	

	совершения сделки (в зависимости от цели кредита)	<p>3. закладная на Недвижимое имущество/все комнаты в Квартире (независимо от количества приобретаемых комнат/отдельных долей в праве общей долевой собственности, при этом объединение комнат/отдельных долей не осуществляется;</p> <p>4. договор об ипотеке имеющейся(-ихся) комнаты/комнат (при кредитовании последней(их) доли/долей в праве общей долевой собственности на квартиру договор об ипотеке в отношении имеющейся(-ихся) доли/долей не оформляется);</p> <p>5. договор поручительства (при наличии Поручителя).</p>
--	--	--

3. Общие требования к Недвижимому имуществу

Предметом залога по ипотечному кредиту может являться только объект недвижимости, который соответствует минимальным требованиям Кредитора.

3.1. Минимальные требования Кредитора, предъявляемые к квартире.

Квартира должна:

- 3.1.1. иметь отдельную от других квартир или домов кухню и санузел (ванная комната и туалет);
- 3.1.2. быть подключенной к центральным (городским) системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь квартиры, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
- 3.1.3. удовлетворять санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов;
- 3.1.4. соответствовать поэтажному плану ОТИ (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований) за исключением случаев, перечисленных в Регламенте по проведению АПЗ в квартирах с произведенной перепланировкой/переоборудованием;
- 3.1.5. располагаться на надземных этажах при отметке пола помещений не ниже уровня отметки земли;
- 3.1.6. иметь не менее 3-х объектов-аналогов, расположенных в том же населенном пункте, что и квартира, если квартира расположена в таких административно-территориальных единицах, как деревня, станция, платформа;
- 3.1.7. иметь не менее 1-го объекта-аналога, расположенного в том же населенном пункте, что и квартира, и не менее 2 объектов-аналогов, расположенных в близлежащих населенных пунктах на расстоянии не более 5 километров от квартиры, если квартира расположена в населенном пункте, отличном от деревни, станции, платформы.
- 3.1.8. в случае отсутствия в малогабаритной квартире отдельной кухни, квартира может быть принята в качестве залога при выполнении следующих условий:
- наличие отдельного от других квартир санузла (ванная комната и туалет или совмещенный санузел);
 - подключение к центральным (городским) системам электроснабжения, холодному водоснабжению, канализации, центральной системе отопления либо автономную систему водо- и теплообеспечения;
 - в соответствии с представленными правоустанавливающими документами данный объект должен иметь статус «квартира».
 - допустима установка раковины и электрической плиты на площади коридора;
 - допустима установка электрической плиты на площади квартиры без выноса мокрых точек.
- 3.1.9. В случае отсутствия в квартире отдельной ванной комнаты, данный объект может быть принят в качестве залога при выполнении следующих условий:
- наличие отдельного от других квартир туалета и кухни;
 - в соответствии с представленными правоустанавливающими документами данный предмет залога должен иметь статус «квартира»;
 - наличие установленной ванны/душевой кабины на площади кухни или иных вспомогательных площадях. В случае размещения ванны/душевой кабины на вспомогательной площадке необходимо выделение в отдельное помещение. Выделенное помещение должно быть описано оценщиком в отчете об оценке, при этом внесение изменений в кадастровый/технический паспорт не требуется.
- 3.1.10. здание, в котором расположена квартира, должно:
- не находиться в аварийном состоянии;
 - иметь физический износ не более 60% включительно;
 - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;
 - иметь более 5-ти этажей (для панельных и блочных домов до 1975 года постройки в г. Москве). иметь не менее 2-х этажей (для всех типов домов);
- 3.1.11. квартира не должна быть расположена в закрытом административно-территориальном образовании (ЗАТО) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.07.2001 N 508 «Об утверждении перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов»;
- 3.1.12. квартира не должна иметь материал стен – дерево (брус), металлокаркасные панели с внутренним заполнением эффективным минераловатным утеплителем, СИП панели, легкие стальные конструкции.
- 3.1.14. при приобретении квартиры возможно использование схемы «Деньги в день сделки (ДДС)» при условии соответствия предмета залога и продавца, а также документов по сделке требованиям Кредитора.

3.2. Дополнительные требования к Недвижимому имуществу при кредитовании покупки последних долей и комнат:

- Круг собственников и вид права (титульная собственность по сведениям из ЕГРН или свидетельству о государственной регистрации (при его наличии)) по имеющимся в собственности и приобретаемым комнатам /долям должны совпадать.
- При приобретении последней(их) доли/долей:
Собственником имеющих долей в Квартире (залогодателем) может быть только Заемщик и/или Созаемщик (супруг(а), совершеннолетний ребенок, родитель - при отсутствии супруга/заключении брачного договора/поручительстве супруга) (вид права: собственность).
В отношении приобретаемых последней(их) доли/долей в праве общей долевой собственности на квартиру оформляется договор купли-продажи, на основании которого возникает ипотека в силу закона на всю Квартиру. Заключается кредитный договор, целевое использование - приобретение последней(-их) доли(ей) в праве общей долевой собственности на квартиру. Так как при приобретении последней(-их) доли/долей в праве общей долевой собственности на квартиру при государственной регистрации прав происходит объединение долей на квартиру - закладная оформляется на всю Квартиру. Для объединения долей в праве общей долевой собственности на Квартиру необходима подача соответствующего заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию.
- При приобретении последней(их) комнаты/комнат:
Собственниками имеющейся(ихся) комнаты/комнат в Квартире (залогодателями) могут быть либо заемщик, либо созаемщик (супруг(а)) (вид права: собственность), либо заемщик и созаемщик (супруг(а)) ((вид права: общая совместная собственность)), либо родители/совершеннолетние дети заемщика/созаемщика – (вид права: общая совместная собственность (при кредитовании в собственность созаемщиков-супругов), собственность – при отсутствии супруга/заключении брачного договора/поручительстве супруга).
В отношении приобретаемой(-ых) комнаты/комнат в квартире оформляется договор купли-продажи, на основании которого возникает ипотека в силу закона. В отношении имеющейся(-ихся) комнаты/комнат в квартире оформляется договор об ипотеке, на основании которого возникает ипотека в силу договора. Заключается кредитный договор, целевое использование - приобретение последней(-их) комнаты/комнат в квартире. Предметом залога выступают все комнаты в квартире, без объединения в единый объект – квартиру, оформляется одна закладная на все комнаты.
- При приобретении последней(их) комнаты/комнат: приобретаемый/имеющийся объект может состоять из нескольких комнат, объединенных/сформированных в один объект.
- Право собственности/совместной собственности на имеющиеся доли/ комнаты в Квартире должно быть зарегистрировано в ЕГРН.
- в число зарегистрированных в Недвижимости лиц могут быть включены только следующие лица: дети собственника, супруг(а) собственника и родители собственника (при этом супруг собственника и его родители не должны быть недееспособными либо ограниченно дееспособными лицами, а несовершеннолетние дети не должны быть лишены родительского попечения), а также третьи лица (за исключением лиц, подписавших отказ от приватизации – они должны быть сняты с регистрационного учета до подписания Договора об ипотеке, либо должно быть предоставлено нотариальное обязательство о снятии с регистрационного учета)
- В случае если принадлежащая Заемщику/Созаемщику комната/доля обременена (в том числе залогом в пользу Кредитора, либо иного кредитора) кредитование осуществляется по правилам кредитования отдельных комнат/долей.

3.3. При приобретении отдельной комнаты/доли:

3.3.1 Приобретаемая комната(ы) должна(ы) являться отдельным объектом недвижимости, изолированным жилым помещением, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН. При отсутствии сведений в ЕГРН проведение сделки возможно при условии:

- принятия страховой компанией рисков утраты права собственности на приобретаемое Недвижимое имущество, обременения (ограничения) права собственности на нее правами третьих лиц без исключений и страхового покрытия.

Также приобретаемая комната(ы) должна(ы) находиться в квартире, соответствующей требованиям Кредитора, в многоквартирном доме, расположенном в регионах присутствия Кредитора и Партнеров Кредитора.

3.3.2. Для Санкт-Петербурга, Ленинградской области, г. Самары, Самарской области, г. Нижний Новгород, Нижегородской области, г Новосибирск, Новосибирской области:

- При кредитовании приобретения доли в праве общей долевой собственности на квартиру, размер доли должен соответствовать минимум одной изолированной комнате, находящейся в пользовании продавца.
- Квартира, в которой приобретается доля/доли в праве общей долевой собственности, должна(ы) соответствовать требованиям Кредитора, находиться в многоквартирном доме.
- Порядок пользования комнатой/комнатами в квартире должен быть определен правоустанавливающими документами, соглашением сособственников, решением суда или иными документами.

3.3.3. Должны быть соблюдены правила о преимущественном праве покупки Недвижимого имущества собственниками других комнат в квартире/долей в праве общей долевой собственности на квартиру. Необходимо предоставление документов, подтверждающих отказ от преимущественного права покупки всех собственников всех комнат в квартире/долей в праве общей долевой собственности на квартиру, либо

свидетельство, выданное нотариусом о направлении уведомления о продаже доли/комнаты с указанием цены продажи. При наличии среди собственников несовершеннолетних детей необходимо предоставление согласия органа опеки и попечительства на отказ законного представителя несовершеннолетнего от права преимущественной покупки.

Требование о соблюдении преимущественного права не применяется в случае если заемщику/созаемщику-покупателю отдельной комнаты/доли уже принадлежит на праве собственности одна из комнат/долей в праве на квартиру (при этом собственники принадлежащей и приобретаемой комнаты/доли должны совпадать). При отсутствии сведений в ЕГРН в отношении соседних комнат проведение сделки в отношении приобретаемой комнаты возможно при условии:

- принятия страховой компанией рисков утраты права собственности на приобретаемое Недвижимое имущество, обременения (ограничения) права собственности на нее правами третьих лиц без исключений из страхового покрытия.

3.3.4. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

В отношении отдельных комнат Договор купли-продажи может быть заключен в простой письменной форме – в этом случае Программа «Деньги в день сделки» не применима.

3.4. Минимальные требования Кредитора, предъявляемые к загородной жилой недвижимости.

3.4.1 Основные требования к жилому дому

3.4.1.1 Право собственности, а в случае, если земельный участок принадлежит Продавцу на праве аренды - право аренды на объект должно быть зарегистрировано в ЕГРН (что подтверждается Свидетельством о праве/получаемыми Кредитором сведениями из ЕГРН, а в отношении аренды земельного участка – зарегистрированным Договором аренды земельного участка).

3.4.1.2 Объект не должен быть обременен правами третьих лиц, за исключением п. 3.4.3.2 настоящего документа.

3.4.1.3 Объект должен быть отдельно стоящим завершенным строительством жилым строением. На дату оценки в доме должны быть вставлены все окна, завершены отделочные работы по фасаду.

3.4.1.4 Объект должен находиться в населенном пункте, на территории которого располагаются иные индивидуальные дома, пригодные для круглогодичного проживания (не менее 3-х).

3.4.1.5 Объект должен быть пригоден для круглогодичного проживания:

- Наличие подъездной дороги, возможность круглогодичного подъезда.
- Наличие постоянного электроснабжения от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации.
- Наличие в жилом доме центральной/локальной канализации, водоснабжения.
- Обеспечение системами отопления, за исключением обогревателей, работающих от электрической сети, а также переносных обогревателей (жилой дом должен отапливаться).
- Наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным оборудованием.
- Если жилой дом является нововозведенным зданием с первичной отделкой, то достаточно, чтобы трубы были выведены под оборудование внутри жилого дома.

3.4.1.6 Объект должен иметь:

- Материал фундамента - кирпичный, каменный или бетонный.
- Материал стен – каменные, кирпичные, панельные, монолитные, блочные, деревянные (деревянные, в здании с годом постройки не ранее 1990 г.), металлокаркасные с годом постройки не ранее 2000 г.
- Материал перекрытий - металлические, деревянные, бетонные либо смешанные.
- Этажность - не более трех надземных этажей.

3.4.1.7 Нахождение в удовлетворительном состоянии, отсутствие дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности дома.

3.4.1.8 Износ конструктивных элементов должен быть не более 50%.

3.4.1.9. Общая площадь предмета залога не должна быть менее 59 кв.м. включительно;

3.4.1.10 Допустимо кредитование объектов с незаконными пристройками, изменяющими внешние границы объекта, расположенными непосредственно на земле, на уровне первого этажа, за исключением пристроек, изменяющих внешние границы в высоту и в глубину.

Обязательным условием кредитования является контроль на стадии ОЗИС получения согласия от страховой компании в письме-заключении о принятии на страхование указанного объекта без исключений из стандартного страхового покрытия.

3.4.1.11 Допустимо наличие внутренней перепланировки, не затрагивающей внешние границы дома и не затрагивающей несущих конструкций жилого дома.

3.4.1.12 Общая площадь жилого помещения в технической документации может быть больше общей площади жилого помещения, указанной в получаемых Кредитором сведениях из ЕГРН/свидетельстве о государственной регистрации права, если одновременно соблюдаются следующие условия:

-увеличение площади произошло за счет помещений вспомогательного использования (балконов, лоджий, веранд, террас, сеней);

-в технической документации отсутствуют замечания к помещениям, за счет которых увеличилась общая площадь жилого помещения.

3.4.1.13 Допустимо кредитование жилого дома с верхним чердачным помещением/мансардой (нежилые, неотопливаемые), если данное помещение/мансарда не отражено (-а) в документах БТИ либо в документах БТИ отсутствуют замечания к данному помещению/мансарде.

3.4.1.14 Инженерные системы должны располагаться в зарегистрированной в ЕГРН части жилого дома/жилом доме (не в самовольной постройке/пристройке).

3.4.1.15 Жилой дом не должен быть расположен в Закрытом административно-территориальном образовании (ЗАТО) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.07.2001 N 508 «Об утверждении перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов».

3.4.1.16 Кредитование приобретения жилого дома, в документах на который указано «жилое строение без права регистрации проживания», либо «Садовый/дачный дом», возможно при условии, что назначение объекта по всем документам – «жилое», целевое назначение и разрешенное использование земельного участка соответствуют требованиям, предусмотренным настоящими параметрами.

3.4.1.17. Не допускается кредитование домов после реконструкции.

3.4.2. Дополнительные требования к части жилого дома

3.4.2.1 Часть дома должна быть выделена в натуре, являться изолированной (должен быть отдельный выход на соответствующую часть земельного участка, расположенную под ней) и зарегистрирована как индивидуальный объект (в кадастровом паспорте и в получаемых Кредитором сведениях из ЕГРН /Свидетельстве о праве должна быть указана именно эта часть дома).

3.4.2.2 Кредитование дома, оформленного на разных собственников возможно, если: оба собственника выступают продавцами, либо в случае, если общая долевая собственность прекращена в связи с реальным разделом дома между продавцами - при условии соответствия требованиям, предъявляемым к жилым домам/частям жилого дома и земельным участкам.

3.4.3 Дополнительные требования к земельному участку

3.4.3.1 Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и находиться под закладываемым жилым домом/частью дома и поставлен на государственный кадастровый учет (в кадастровом паспорте и в получаемых Кредитором сведениях из ЕГРН /Свидетельстве о праве должен быть указан именно этот земельный участок).

3.4.3.2 Допустимые обременения/ограничения: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/водоохранная зона.

3.4.3.3 На земельном участке, передаваемом в залог, могут быть расположены иные жилые и нежилые объекты недвижимого имущества (помимо приобретаемого за счет кредитных средств). Указанные объекты должны быть переданы в залог Кредитору. При этом, условия программы о страховании и оценке применяются только в отношении приобретаемого за счет кредитных средств объекта. Закладная по таким кредитам не оформляется (в том числе в отношении приобретаемого за счет кредитных средств Недвижимого имущества).

3.4.3.4 Допустимое целевое назначение земельных участков:

- земли поселений (населенных пунктов)
- земли сельскохозяйственного назначения (не применимо, если объект кредитования: квартира, таунхаус, блок-секция).

3.4.3.5 Допустимое разрешенное использование земли:

3.4.3.5.1 Если объект кредитования не является квартирой, таунхаусом, блок-секцией:

- жилая застройка;
- для индивидуального жилищного строительства;
- для дачного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением - для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках);
- под приусадебный участок;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей в целях жилищного строительства;
- для обслуживания жилого дома;
- для размещения жилого дома;
- эксплуатация индивидуального жилого дома;
- земли жилой застройки (индивидуальной);
- земли жилой застройки (для жилищных нужд);
- под жилую застройку (индивидуальную);
- под эксплуатацию существующего жилого дома;
- для жилищных нужд под жилой дом, для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- для частного домовладения;
- занимаемый индивидуальным жилым домом с приусадебным участком;
- для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства. Если отдельно огородничество – кредитование невозможно;
- для садоводства (при условии, что назначение дома во всех документах – «жилое»);
- малоэтажная жилая застройка;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства.

3.4.3.5.2 Если объект кредитования является квартирой, таунхаусом, блок-секцией:

- жилая застройка;
- жилищное строительство;
- малоэтажное строительство;
- малоэтажная многоквартирная застройка;
- блокированные жилые дома;
- блокированная жилая застройка.

3.4.3.6 Земельный участок не должен находиться на землях особо охраняемых природных территорий (государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады, территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ), на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов, за исключением случаев, когда документально подтверждено расположение жилого дома на части земельного участка, не входящей в соответствующую зону.

Допустимым является нахождение земельного участка в зоне приаэродромной территории при условии наличия согласования органов/организаций, уполномоченных законодательно на принятие решения о согласовании объектов капитального строительства на приаэродромных территориях, если право собственности на объект кредитования возникло после 01.07.2017 года или ранее было получено согласование собственника соответствующего аэродрома на строительство.

3.4.3.7 Кредитование дома/части дома с земельным участком при наличии кадастрового паспорта с замечаниями относительно границ участка невозможно (в том числе, если границы не установлены, либо пересекают границы другого участка).

3.4.3.8 Допустимо наличие в кадастровом паспорте отметки о том, что для приобретаемого земельного участка обеспечен доступ посредством другого земельного участка (других земельных участков)/доступ на другой земельный участок (земельные участки) обеспечен посредством приобретаемого земельного участка.

3.4.3.9. Допускается наличие в кадастровом паспорте на земельный участок информации о том, что сведения об участке несут временный характер (при условии, что право собственности/аренды на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН).

3.4.3.10. Кредитование дома и 2-х земельных участков под их залог одновременно, возможно, если:

1) дом расположен на 2- участках,
2) участки смежные и дом находится на одном участке, а на другом участке только хозпостройки/либо отсутствуют какие-либо постройки. Оба участка должны быть в отчете об оценке и подлежать страхованию.

3.4.3.11 Иностранцы граждане-залогодатели могут обладать участками из земель сельскохозяйственного назначения, расположенными на приграничной территории только на праве аренды (данное ограничение не распространяется на продавцов Недвижимого имущества).

3.4.4 Дополнительные требования к земельному участку, приобретаемому с частью жилого дома

3.4.4.1 Единственным собственником земельного участка может быть собственник части жилого дома (при залоге имеющейся недвижимости); в результате продажи части жилого дома и земельного участка (вне зависимости от принадлежности части жилого дома и земельного участка одному или нескольким продавцам) заемщик должен стать единственным собственником земельного участка и части жилого дома (при залоге приобретаемой недвижимости).

3.4.4.2 Земельный участок не должен находиться в долевой собственности собственников иных частей жилого дома, не принадлежащих продавцам.

3.4.5 Дополнительные требования при долгосрочной аренде земли

3.4.5.1 Срок договора аренды не должен быть менее срока кредитования +2 года.

3.4.5.2 Должно быть представлено согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды и последующую уступку права покупателю жилого дома/части жилого дома.

3.4.5.3 Земельный участок не должен находиться в субаренде/залоге.

3.4.5.4. При приобретении заемщиком права аренды земельного участка по договору уступки право аренды земельного участка может принадлежать продавцу на основании договора уступки прав по аренде, если договор уступки зарегистрирован и имеется согласие арендодателя на уступку.

3.5. При приобретении Загородной недвижимости не применяются акции, предполагающие снижение процентной ставки и увеличение К/З.

4. Перечень документов по Недвижимому имуществу, предоставляемых Кредитору.

4.1. Общие документы для всех видов Недвижимого имущества:

4.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права (при наличии), либо получаемые Кредитором сведения из ЕГРН (право собственности на Недвижимое имущество должно быть зарегистрировано в ЕГРН), за исключением случаев регистрации права в иных уполномоченных органах до момента создания органа, осуществляющего регистрацию прав в ЕГРН (получение Кредитором сведений из ЕГРН является обязательным если в отношении отдельных видов недвижимого имущества Параметрами предусмотрено их предоставление

4.1.2. Правоустанавливающие документы (документы-основания возникновения права);

4.1.3. Технические/кадастровые документы на Недвижимое имущество;

4.1.4. Выписка из домовой книги по Недвижимому имуществу;

4.1.5. Отчет об оценке Недвижимого имущества;

4.1.7. Паспорт собственника Недвижимого имущества.

4.2. При приобретении последней доли/комнаты Кредитору также предоставляются:

4.2.1. документы, подтверждающие право собственности на имеющуюся долю/комнату;

4.3. При приобретении отдельной доли/комнаты Кредитору также предоставляются:

4.3.1. документы, подтверждающие соблюдение правил о преимущественном праве покупки имеющихся комнат/долей в праве общей долевой собственности на квартиру, от заемщика/созаемщика

5. Требования к порядку заключения сделки

5.1. Варианты оформления в собственность Недвижимого имущества:

- Единоличная собственность: Заемщик, Созаемщик (вне зависимости от того, кем является Созаемщик по отношению к Заемщику).
- Общая совместная собственность: Заемщик/Созаемщик и его супруг(а) (Созаемщик).
- Долевая собственность: Заемщик и его супруг(а) (Созаемщик)/ Созаемщики-родители/ Созаемщик-совершеннолетний ребенок и его супруг-созаемщик/ и иные лица– только созаемщики (в т.ч. гражданские супруги, родственники, друзья, коллеги). При этом размер доли не ограничен.

5.2. Допускается целевое использование кредита - приобретение, ремонт и благоустройство. Целевое использование кредита при приобретении Загородной недвижимости: приобретение загородного жилого дома / части жилого дома с земельным участком (в том числе, ремонт и благоустройство жилого дома / части жилого дома). При покупке отдельных комнат/долей сумма в Договоре купли-продажи не должна быть меньше суммы, указанной в отказах от преимущественного права покупки/ свидетельстве нотариуса.

5.3. На момент подписания Договора приобретения Недвижимого имущества за счет кредитных/заемных средств в приобретаемом Недвижимом имуществе не должны проживать, а также быть зарегистрированными лишённые родительского попечения несовершеннолетние, недееспособные и ограниченно дееспособные лица.

5.4. В случае приобретения Недвижимого имущества, в котором на момент возникновения права собственности на нее зарегистрированы продавец приобретаемого Недвижимого имущества и/или члены его семьи и/или иные лица, применяются правила, предусмотренные в Кредиторе при кредитовании граждан, приобретающих жилые помещения при наличии регистрации в них третьих лиц.

5.5. Договор купли-продажи Недвижимого имущества, заключаемый от имени продавцов, находящихся под опекой/попечительством (в т.ч. несовершеннолетних, недееспособных, ограниченно дееспособных) подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

5.6. Договор купли-продажи Недвижимого имущества, принадлежащего продавцам на праве общей долевой собственности (в том числе, при продаже всех долей), подлежит обязательному нотариальному удостоверению (за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд).

5.7. Не допускается проведение сделок по договору купли-продажи загородной недвижимости между родственниками, работниками и работодателями.

6. Особые условия:

6.1. В случае неисполнения Заемщиком обязанности по страхованию рисков в соответствии с Параметрами кредита, начиная с первого дня второго Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором кредитором/новым кредитором получена информация о неисполнении Заемщиком обязанности по страхованию, и до первого дня второго Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором кредитор получил информацию об исполнении Заемщиком обязанности по страхованию рисков в соответствии с Параметрами кредита, действующая Процентная ставка, определенная в соответствии с условиями Кредитного договора, увеличивается в соответствии с условиями Программы «Назначь свою страховку».

Классификация Клиентов по типу подтверждения их дохода

- **Категория 1:** наёмные сотрудники, доход которых подтверждается официальными документами, установленными законодательством, действующим на территории РФ и иных стран.
- **Категория 2:** наёмные сотрудники, доход которых подтверждается документом, составленным по форме Банка - Запросом работодателю для подтверждения информации о получаемых доходах (далее – Запрос работодателю), при этом компания-работодатель Клиента должна быть зарегистрирована в соответствии с действующим законодательством РФ.
- **Категория 3:** физические лица, являющиеся учредителями и соучредителями компаний, а также индивидуальными предпринимателями согласно п. 3.1.1. настоящего Руководства, доход которых подтверждается официальными документами, установленными законодательством, действующим на территории РФ.
- **Категория 4:** наёмные сотрудники, доход и трудоустройство которых документально не подтверждены работодателем, при этом компания-работодатель Клиента должна быть зарегистрирована в соответствии с действующим законодательством РФ.
- **Категория 5:** физические лица, являющиеся лично учредителями и соучредителями компаний, а также индивидуальными предпринимателями, доход которых подтвержден бухгалтерской, налоговой и иной финансовой отчетностью.