

Строящееся жилье

1. Общие положения

Кредит/заём предоставляется для финансирования приобретения квартиры в многоквартирном доме на этапе строительства под залог права требования передачи в собственность квартиры.

2. Параметры продукта

3.1	Цель кредита/займа	Финансирование приобретения Квартиры в многоквартирном доме на этапе строительства под залог права требования передачи в собственность Квартиры.	
3.2	Валюта кредита/займа	Рубли РФ	
3.3	Срок кредита/займа	Для фиксированной процентной ставки - 3-25 лет;	
3.4	Тип процентной ставки	Фиксированная	
3.5	Размер процентной ставки (зависит от размера К/З и Категории заемщиков)	В соответствии с базовой процентной ставкой по продукту «Готовое жилье».	
		<p>1. С момента предоставления кредита до наступления обстоятельств, предусмотренных следующим подпунктом настоящих параметров процентная ставка по кредиту устанавливается в размере действующей процентной ставки по Продукту «Готовое жилье»</p> <p>2. В случае не предоставления Заемщиком Кредитору или не получения Кредитором документов и сведений, подтверждающих право собственности Заемщика на Квартиру (сведения из ЕГРН, документы, на основании которых было зарегистрировано право собственности), а также документов, подтверждающих исполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных п.3.11 настоящих параметров, и/или не выдачи регистрирующим органом закладной Кредитору, по истечении 36 месяцев с момента выдачи кредита процентная ставка по кредиту увеличивается на 1% (начиная со следующего процентного периода). Впоследствии, после предоставления и получения вышеуказанных документов и сведений процентная ставка снижается на 1% (начиная со следующего процентного периода).</p>	
3.6	Максимальное соотношение размера кредита/ займа и стоимости приобретаемой Квартиры (К/З)	Зависит от Категории заемщиков	
		Категории 1,3	<p>В случае приобретения Квартиры по ДДУ - 85%</p> <p>В случае приобретения Квартиры по уступке прав требования по ДДУ - 85% от стоимости по договору уступки (рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке)</p> <p>В случае приобретения Квартиры на основании Договора паенакопления – 70%</p>
		Категории 2	<p>В случае приобретения Квартиры по ДДУ - 80%</p> <p>В случае приобретения Квартиры по уступке прав требования по ДДУ - 80% от стоимости по договору уступки (рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке)</p> <p>В случае приобретения Квартиры на основании Договора паенакопления – 70%</p>
		Категория 4	<p>В случае приобретения Квартиры по ДДУ - 65%</p> <p>В случае приобретения Квартиры по уступке прав требования по ДДУ - 65% от стоимости по договору уступки (рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке)</p> <p>В случае приобретения Квартиры на основании Договора паенакопления – 65%</p>
		Категория 5	<p>В случае приобретения Квартиры по ДДУ - 80%</p> <p>В случае приобретения Квартиры по уступке прав требования по ДДУ - 80% от стоимости по договору уступки (рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке)</p> <p>В случае приобретения Квартиры на основании Договора паенакопления – 80%</p>
3.7	Страхование	Сумма страхового покрытия по каждому из видов страхования, выбранному Заемщиком, должна быть не менее 100 % от суммы текущей задолженности Заемщика по Кредиту.	
		<p>До момента получения права собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Страхование жизни, постоянной потери трудоспособности заемщика. <p>После регистрации права собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ страхование жизни, постоянной потери трудоспособности заемщика; 	

		<ul style="list-style-type: none"> ✓ страхование приобретаемого объекта недвижимости от рисков утраты и повреждения; ✓ страхование риска утраты права собственности на приобретаемый объект недвижимости, обременения (ограничения) права собственности на него правами третьих лиц на весь срок кредитования (в случае приобретения объекта недвижимости по уступке прав требования по ДДУ от физического лица) ✓ страхование утраты права собственности на приобретаемый объект недвижимости, обременения (ограничения) права собственности на него правами третьих лиц на срок 3 года (в случае приобретения Квартиры на основании Договора паенакопления).
3.8	Процесс андеррайтинга	<ol style="list-style-type: none"> 1. Андеррайтинг кредито- и платежеспособности Заемщика/ Созаемщика/Поручителя. 2. Андеррайтинг предмета залога (объекта строительства), в случае приобретения объекта недвижимости по уступке прав требования по ДДУ от физического лица.
3.9	Обеспечение кредита до момента получения права собственности на Квартиру	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Залог права требования по ДДУ, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, либо залог права требования по Договору паенакопления, уведомление о котором зарегистрировано в реестре уведомлений о залоге единой информационной системы нотариата. ➤ Страхование причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика
3.10	Обеспечение кредита после регистрации права собственности на Квартиру	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Залог Квартиры, зарегистрированный в установленном законодательством порядке ✓ Страхование причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика ✓ Страхование рисков утраты и повреждения Квартиры. <p>В отношении Квартиры, приобретенной по Договору уступки по ДДУ от физического лица - страхование риска утраты права собственности на приобретаемый объект недвижимости, обременения (ограничения) права собственности на него правами третьих лиц на весь срок кредитования.</p> <p>В отношении Квартиры, приобретенной по Договору паенакопления - Страхование риска утраты права собственности на Квартиру, ограничения/обременения в течение 3 лет с момента регистрации права собственности.</p>

3. Особые условия:

- 3.1. При кредитовании уступки прав требования по ДДУ от физического лица/индивидуального предпринимателя к этапу подготовки документов к сделке к стандартному комплекту документов Кредитору необходимо получить:
- 3.1.1. сведения из ЕГРН, подтверждающие отсутствие обременений/правопритязаний уступаемых прав;
 - 3.1.2. документы, подтверждающие полную оплату цены по ДДУ / оплату части цены по ДДУ лицом, уступающим права;
 - 3.1.3. нотариально удостоверенное согласие супруга лица, уступающего права /нотариально удостоверенное заявление лица, уступающего права об отсутствии супруга;
 - 3.1.4. согласие органов опеки и попечительства (если участником по ДДУ является несовершеннолетний).
- 3.2. В случае не первоначальной уступки необходимо предоставить:
- 3.2.1. договор первоначальной уступки прав требований по ДДУ, зарегистрированный в установленном законом порядке;
 - 3.2.2. документы, подтверждающие полную оплату приобретения прав по предыдущим сделкам.

Для совершения сделки Заемщик подписывает следующие основные документы:

- 4.3.1. Кредитный договор/договор займа;
- 4.3.2. Договор долевого участия в строительстве / Договор уступки по ДДУ / Договор паенакопления;
- 4.3.3. Договор поручительства (при наличии Поручителя);
- 4.3.4. Договор залога (при ДДУ – только в случае не возникновения ипотеки в силу закона), в отношении Договора паенакопления – договор залога заключается одновременно с подписанием Кредитного договора/договор займа, уведомление о залоге прав требования подлежит регистрации Кредитором/Партнером в реестре уведомлений о залоге единой информационной системы нотариата.

- 4.4. При кредитовании уступки прав требования по ДДУ от физического лица:
- 4.4.1. количество уступок прав требования по ДДУ, совершенных физическими лицами, ограничено и не может превышать двух (Заемщиком могут быть приобретены права требования в результате заключения Договора уступки с физическим лицом, права требования которого возникли на основании первоначальной уступки по ДДУ). Количество уступок, совершенных юридическими лицами, не ограничено;

4.4.2. стоимость в Договоре уступки по ДДУ должна быть не меньше суммы кредита;

4.4.3. форма договора уступки может быть:

- по форме, соответствующей требованиям Кредитора;
- по форме Застройщика, соответствующей требованиям Кредитора

4.4.4. Договор уступки по ДДУ может быть:

трехсторонним (Застройщик, физ. лицо, уступающее права, и Заемщик) или двусторонним (физ. лицо, уступающее права, и Заемщик) с условием предоставления согласия от Застройщика на уступку прав, либо проставление визы Застройщика на договоре уступки с отметкой об ознакомлении с его содержанием и согласии на уступку. Согласие Застройщика не является обязательным, при условии, что в ДДУ отсутствует пункт о необходимости получения согласия Застройщика на уступку, а также при условии, что лицо, уступающее право, в полном объеме исполнило свои обязательства по оплате прав требования по ДДУ. При наличии в ДДУ пункта о необходимости получения согласия Застройщика на уступку и/или если уступка совершается с переводом долга/части долга - обязательным требованием является наличие согласия от Застройщика.

4.4.5. Продукт не применяется к кредитам на цели приобретения, ремонта и благоустройства.

4.5. 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/договора займа, увеличивается в соответствии с условиями Программы «Назначь свою страховку».

4.6. Оплата первоначального взноса должна быть подтверждена платежными документами за исключением уступки между физическими лицами (возможно подтверждение расчетов распиской).

4.7. При кредитовании уступки прав требования по ДДУ должны быть предоставлены платежные документы, подтверждающие оплату приобретения прав по предыдущим сделкам.

4.8. Оплата кредитными средствами осуществляется после регистрации ДДУ/Договора уступки по ДДУ.

4.9. Перевод долга/части долга возможен только по первоначальной уступке прав по ДДУ с обязательным контролем перечисления денежных средств непосредственно Застройщику.

4.10. В случае, если расчеты по ДДУ осуществляются с использованием счета эскроу, необходимо предоставление 3-х стороннего договора об открытии счета эскроу (заключенного между уполномоченным Банком, Застройщиком и Заемщиком-владельцем счета), содержащего условия возврата денежных средств на счет Заемщика в Банке при наступлении оснований для возврата средств на счет эскроу, а также документа, подтверждающего наличие на счете эскроу собственных денежных средств Заемщика, являющихся первоначальным взносом.

Приложение 1. Требования, предъявляемые Кредитором к Застройщику, Объекту строительства, ДДУ/Договору уступки по ДДУ/Договору паенакопления.

Приложение 2. Таблица совместимости продуктов/программ с продуктом «Строящееся жилье».

Приложение 1
К Параметрам Продукта «Строящееся жилье»

ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ КРЕДИТОРОМ К ЗАСТРОЙЩИКУ, ОБЪЕКТУ СТРОИТЕЛЬСТВА, К ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ/ДОГОВОРУ ПАЕНАКОПЛЕНИЯ / ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПО ДДУ

1. ТРЕБОВАНИЯ КРЕДИТОРА К ДОКУМЕНТАМ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫМ ЗАСТРОЙЩИКОМ /ЖСК/ ЗАЕМЩИКОМ

1.1. В случае обращения Застройщика/Заемщика для рассмотрения вопроса о соответствии Застройщика/Объекта строительства Требованиям Кредитора, Кредитор получает следующие документы согласно перечню:

1.1.1. Документы по Застройщику:

1.1.1.1. В случае реализации Объекта строительства по ДДУ/ЖСК: сведения из ЕГРЮЛ с сайта ФНС РФ: <http://egrul.nalog.ru>. Если в сведениях из ЕГРЮЛ отсутствует информация об учредителях, необходимо предоставление копии выписки из реестра акционеров (неприменимо для ЖСК).

1.1.1.2. В случае реализации Объекта строительства по схемам: Договор уступки по ДДУ, агентский договор (при рассмотрении на индивидуальных условиях):

- актуальные сведения из ЕГРЮЛ, выгруженные с сайта ФНС РФ: <http://egrul.nalog.ru>;

- копии платежных документов, подтверждающих полную оплату цены по ДДУ / оплату части цены по ДДУ лицом, уступающим права по ДДУ. В случае не первоначальной уступки необходимо предоставить документы, подтверждающие полную оплату приобретения прав по предыдущим сделкам.

- копия зарегистрированного ДДУ, заключенного с Застройщиком.

В случае реализации Квартиры по Договору уступки по ДДУ/Договору паенакопления участником долевого строительства – юридическим лицом/ЖСК предоставляется аналогичный Застройщику комплект документов. При реализации Квартиры по Договору паенакопления дополнительно предоставляются договоры инвестирования, заключенные между Застройщиком и ЖСК (если ЖСК не является Застройщиком), а также документ, подтверждающий включение заемщиков в члены ЖСК.

1.1.2. Документы по Объекту строительства:

- форма Договора долевого участия /Договора уступки по ДДУ/ Договора паенакопления (в формате Word);
- копия разрешения на строительство многоквартирного дома;
- копия проектной декларации со всеми изменениями и дополнениями на текущую дату (если Квартира приобретается по ДДУ/Договору уступки по ДДУ);
- заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законом;
- справка от Застройщика/Инвестора, содержащая информацию об Объектах строительства, подлежащих передаче ЖСК, о дате ввода Объектов строительства в эксплуатацию, о разрешительной и землеотводной документации (если Квартира приобретается на основании Договора паенакопления и ЖСК не является Застройщиком **Ошибка! Закладка не определена.** с указанием о соблюдении ЖСК требований Жилищного кодекса РФ, а также Федерального Закона от 13.07.2015 N 236-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в том числе описанных в п. 8 ст. 9 Федерального закона № 236-ФЗ от 13.07.2015);
- копия свидетельства о праве собственности на земельный участок, либо получаемые Кредитором сведения из ЕГРН, предоставленные для строительства (создания) многоквартирного дома или договор аренды такого земельного участка;
- при залоге земельного участка/Объекта строительства в пользу Кредитора, кредитующего Застройщика, наличие в ДДУ условия о единственном обременении – залоге права собственности/аренды земельного участка/Объекта строительства Кредитора, кредитующего Застройщика, а также гарантий Застройщика в получении им от Кредитора-залогодержателя согласия на заключение ДДУ, удовлетворение его требований за счет заложенного имущества в соответствии с п. 2. ст. 15 Закона 214-ФЗ и на прекращение залога на Квартиру с момента ее передачи Застройщиком участнику долевого строительства;
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированном праве на земельный участок и зарегистрированных договорах долевого участия (предпочтительно) или копия зарегистрированного договора долевого участия;
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированном праве на земельный участок (если Квартира приобретается на основании Договора паенакопления) (получается Кредитором самостоятельно в электронном виде).

- 1.2. Документы, указанные в п. 1.1 могут в том числе направляться в Кредитор с приложением описи документов, предложения Застройщика/ участника долевого строительства/ЖСК о рассмотрении вопроса о соответствии Застройщика/ участника долевого строительства/ЖСК требованиям Кредитора/заявления Заемщика о рассмотрении документов Застройщика /участника долевого строительства/ЖСК.

2. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ КРЕДИТОРОМ К ЗАСТРОЙЩИКУ

- 2.1. Кредитор предъявляет к Застройщику следующие Требования:

- 2.1.1. осуществление Застройщиком/ЖСК либо группой компаний, в которую входит Застройщик/ЖСК, деятельности по строительству многоквартирных домов на территории Российской Федерации.
- 2.1.2. Застройщик осуществляет деятельность по строительству в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 2.1.3. Застройщик осуществляет привлечение денежных средств физических лиц для строительства многоквартирных домов в соответствии с Законом N 214-ФЗ и иными актами действующего законодательства Российской Федерации (в случае приобретения Квартиры по ДДУ/Договору уступки по ДДУ);
- 2.1.4. наличие построенных объектов не менее одного
- 2.1.5. отсутствие факторов, негативно влияющих на репутацию Застройщика/ЖСК/юридического лица, заключившего договор поручительства с Застройщиком
- 2.1.6. ЖСК, созданный после 25.07.2015 за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.
- 2.1.7. ЖСК, созданные до 25.07.2015, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", должны привести деятельность в соответствие с требованием п.2.1.6. настоящих параметров до 25.07.2016. При этом, если ЖСК осуществляет одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три или количество членов такого кооператива превышает количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме с количеством этажей более чем три, не допускается принятие новых членов в указанный жилищно-строительный кооператив до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов.

- 2.1.8.** Не допускается проведение сделок по Договорам паенакопления в случаях, когда ЖСК не является Застройщиком (данное требование не распространяется на ЖСК, созданные до 01.12.2011г., при осуществлении строительства на основании разрешения на строительство полученного до 01.12.2011г.).
- 2.2.** Оценка Застройщика/ЖСК на предмет соответствия Требованиям Кредитора проводится на основе анализа представленных документов.

3. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ КРЕДИТОРОМ К ОБЪЕКТУ СТРОИТЕЛЬСТВА

- 3.1.** Кредитор предъявляет к Объекту строительства следующие Требования:
- 3.1.1.** соответствие разрешительной документации на Объект строительства действующему законодательству Российской Федерации;
- 3.1.2.** информации о зарегистрированном(ых) договорах долевого участия (если Квартира приобретается по ДДУ/Договору уступки по ДДУ) *Ошибка! Закладка не определена.* либо наличие в ЕГРН информации о зарегистрированном(ых) правах на земельный участок и на иные объекты строительства (если Квартира приобретается на основании Договора паенакопления).
- 3.1.3.** Объект строительства является многоквартирным домом;
- 3.1.4.** На момент анализа Объекта строительства на соответствие Требованиям на Объекте должен осуществляться монтаж как минимум 2-го этажа. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства (согласно Проектной декларации (в отношении объектов, строительство которых ведется в соответствии с Законом 214-ФЗ)/Справке Застройщика должен быть не более 2-х лет с момента проведения Кредитором анализа Объекта строительства;
- 3.1.5.** отсутствие фактов, свидетельствующих о приостановлении строительства Объекта;
- 3.1.6.** Строительство Объекта осуществляется в соответствии с требованиями законодательства;
- 3.1.7.** Отчуждение Объекта осуществляется на основании ДДУ/Договоров уступки по ДДУ/Договора паенакопления и справки о выплате пая, соответствующих Требованиям Кредитора.
- 3.1.8.** Возможно кредитование объектов по договорам уступки прав требования по ДДУ при полученном разрешении на ввод в эксплуатацию данного объекта (при этом акт-приема передачи квартиры не подписан).
- 3.2.** Оценка Объекта строительства на предмет соответствия Требованиям Кредитора проводится на основе анализа представленных документов.

4. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ КРЕДИТОРОМ К ДОГОВОРУ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ

- 4.1.** Кредитор предъявляет к Договору приобретения прав следующие Требования:
- 4.1.1.** соответствие Договора приобретения прав действующему законодательству Российской Федерации. Договор уступки по ДДУ может быть заключен с момента регистрации ДДУ и до момента передачи Объекта строительства по акту участнику долевого строительства, уступающему права требования по ДДУ, в том числе после ввода Объекта строительства в эксплуатацию;
- 4.1.2.** Договор приобретения прав должен быть заключен на имя Заемщика и/или Созаемщика с Застройщиком/ участником долевого строительства;
- 4.1.3.** Осуществление оплаты по Договору приобретения прав путем передачи векселя не допускается;
- 4.1.4.** Наличие в Договоре приобретения прав информации о факте использования кредитных средств и возникновения залога/ипотеки в силу закона в отношении прав требования в пользу Кредитора, а также недвижимого имущества после государственной регистрации прав на него, отсутствие иных обременений. Допустимо наличие обременения в отношении земельного участка/Объекта строительства, при условии соблюдения требований, указанных в п. 1.1.2 Приложения №1 к настоящим параметрам.
- 4.1.5.** Расчеты по Договору приобретения прав осуществляются:
- в безналичном порядке, в том числе с использованием счета эскроу, аккредитива, (в части личных средств по Договору паенакопления, Договору уступки прав по ДДУ – возможно внесение в кассу ЖСК/лица, уступающего права по ДДУ или перечисление денежных средств ЖСК/лицу, уступающему права по ДДУ с предъявлением платежных документов, подтверждающих уплату денежных средств);
 - в случае, если лицом, уступающим права по ДДУ выступает физическое лицо, расчеты с ним возможны также с использованием договора аренды Кредиторского сейфа (условием доступа в данном случае наряду с зарегистрированным Договором приобретения прав будет также являться расписка, подтверждающая проведение расчетов по Договору приобретения прав).
- 4.1.6.** В случае расторжения Договора приобретения прав должен быть предусмотрен порядок возврата суммы, уплаченной в счет оплаты цены Договора приобретения прав.
- 4.1.7.** В случае невозникновения залога прав требования по Договору приобретения прав в силу закона в пользу Кредитора, а также в случае если заключается Договор паенакопления - необходимо подписание с Заемщиком Договора залога.

- 4.1.8.** Если в ДДУ отсутствует пункт о необходимости получения согласия на уступку, то наличие визы Застройщика/ согласия Застройщика на уступку не является обязательным (при условии, что лицо, уступающее право, в полном объеме исполнило свои обязательства по оплате прав требования по ДДУ); при отсутствии в ДДУ наличия пункта о необходимости получения согласия Застройщика на уступку в ДДУ и/или если уступка совершается с переводом долга/ части долга - обязательным требованием для двустороннего договора уступки является наличие согласия от Застройщика. Перевод долга/части долга возможен только по первоначальной уступке прав по ДДУ с обязательным контролем перечисления денежных средств непосредственно Застройщику.
- 4.2.** Оценка Договора приобретения прав на предмет соответствия Требованиям Кредитора проводится на основе анализа представленных документов.

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.