



**БАНК**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к приказу  
директора подразделения  
«Кредитные продукты»  
АО «Банк ДОМ.РФ»  
от 29.10.2019 № 10-843-пр

**Паспорт ипотечного кредитного продукта «Приобретение жилого дома»**

<b>Параметры</b>	<b>Описание</b>																
Целевая аудитория	Физические лица, кроме участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих																
Совместимость с ипотечными опциями	<p>1. Допускается применение опций:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Опция «Справка о доходах по форме кредитора»</li><li>– Опция «Переменная ставка»</li><li>– Опция «Легкая ипотека»</li><li>– Опция «Ставка ниже».</li></ul> <p>2. Сочетаемость опций:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Опция</th><th>Легкая ипотека</th><th>Справка о доходах по форме кредитора</th><th>Переменная ставка</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ставка ниже</td><td style="text-align: center;">+</td><td style="text-align: center;">+</td><td style="text-align: center;">–</td></tr><tr><td>Справка о доходах по форме кредитора</td><td style="text-align: center;">–</td><td style="text-align: center;">–</td><td style="text-align: center;">+</td></tr><tr><td>Переменная ставка</td><td style="text-align: center;">+</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Опция	Легкая ипотека	Справка о доходах по форме кредитора	Переменная ставка	Ставка ниже	+	+	–	Справка о доходах по форме кредитора	–	–	+	Переменная ставка	+		
Опция	Легкая ипотека	Справка о доходах по форме кредитора	Переменная ставка														
Ставка ниже	+	+	–														
Справка о доходах по форме кредитора	–	–	+														
Переменная ставка	+																
Цель кредита <sup>1</sup>	<p>1. Приобретение отдельно стоящего жилого дома типовой застройки<sup>2</sup> / жилого дома блокированной застройки<sup>3</sup> (далее – часть жилого дома) с земельным участком путем заключения договора купли-продажи;</p> <p>2. Приобретение части жилого дома путем заключения договора участия в долевом строительстве / договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с отдельным земельным участком, непосредственно прилегающим к кредитруемой части жилого дома, который приобретается путем заключения договора купли-продажи.</p>																

<sup>1</sup> Здесь и далее по тексту под ипотечным кредитом понимается ипотечный кредит и ипотечный заем. Под кредитным договором понимается кредитный договор и договор займа

<sup>2</sup> Параметры типовой застройки определяются внутренней нормативной документацией Банка.

<sup>3</sup> Жилой дом блокированной застройки должен удовлетворять требованиям Закона №214-ФЗ.

Срок кредита	От 36 до 360 месяцев
Сумма кредита	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальная: 500 тыс. руб.</li> <li>2. Максимальная: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 30 млн руб. — для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области;</li> <li>– 10 млн руб. — для остальных регионов<sup>4</sup>.</li> </ul> </li> </ol>
Залоговое обеспечение	<p>В случае приобретения недвижимого имущества путем заключения договора купли-продажи - залог приобретаемых жилого дома (части жилого дома) с земельным участком (с оформлением закладной).</p> <p>В случае приобретения части жилого дома путем заключения договора участия в долевом строительстве / договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на этапе строительства части жилого дома – залог прав требования участника долевого строительства и залог земельного участка. При этом в случае выдачи ипотечного кредита партнером АО «Банк ДОМ.РФ» в целях его дальнейшего рефинансирования<sup>5</sup> в АО «Банк ДОМ.РФ» обязательным условием является оформление закладной;</li> <li>- после оформления права собственности – залог части жилого дома и земельного участка (с оформлением закладной).</li> </ul>
Страховое обеспечение	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Личное страхование (оформляется по желанию заемщика).</li> <li>2. Имущественное страхование<sup>6</sup> (по факту оформления права собственности заемщика (залогодателя) на приобретаемое недвижимое имущество).</li> <li>3. Титульное страхование оформляется при подписании кредитно-обеспечительной документации или не позднее фактической даты предоставления кредита по желанию заемщика при отсутствии документа, содержащего информацию о лицах, зарегистрированных в предмете ипотеки или их отсутствии, в случае если предметом ипотеки является объект на вторичном рынке жилой недвижимости<sup>7</sup>.</li> </ol>
Коэффициент К/З (кредит/залог)	Не более 60%
Порядок предоставления кредита	Ипотечный кредит (заем) предоставляется единовременно.
Процентная ставка и порядок погашения кредита	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Значения процентной ставки, вычетов и надбавок, утвержденные АО «Банк ДОМ.РФ».</li> <li>2. Погашение аннуитетными ежемесячными платежами.</li> <li>3. Для опции «Переменная ставка» применяются процентная ставка и порядок погашения, установленные условиями опции.</li> </ol>
Штрафы, пени за нарушение сроков	При нарушении сроков возврата заемных средств и уплаты начисленных за пользование заёмными средствами процентов заемщик уплачивает по требованию кредитора неустойку в виде пеней в

<sup>4</sup> В программу кредитования не включаются следующие субъекты РФ: Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская республика, республика Ингушетия, республика Адыгея, республика Калмыкия, республика Дагестан, Карачаево-Черкесская республика, Чеченская республика.

<sup>5</sup> По тексту, под рефинансированием подразумевается продажа закладных в АО «Банк ДОМ.РФ».

<sup>6</sup> Земельный участок не подлежит обязательному имущественному страхованию.

<sup>7</sup> Земельный участок не подлежит титульному страхованию.

возврата ипотечного кредита и (или) уплаты процентов на сумму ипотечного кредита	размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения кредитного договора, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно).
Требования к залоговому обеспечению (жилой дом)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Часть жилого дома блокированной застройки должна представлять собой отдельный блок.</li> <li>2. Приобретаемый жилой дом (часть жилого дома) должен находиться в объекте комплексного строительства (далее – ОКС).</li> <li>3. Жилой дом (часть жилого дома) должен быть построен не ранее 2010 года.</li> <li>4. На жилой дом (часть жилого дома) оформлено право собственности – в случае приобретения построенного дома.</li> <li>5. Жилой дом (часть жилого дома) должен быть построен по одному из типовых проектов<sup>8</sup>, применяемых застройщиком.</li> <li>6. Жилой дом (часть жилого дома) должен быть пригоден для круглогодичного проживания, доступ к жилому дому (части жилого дома) и ОКС возможен в любое время года.</li> <li>7. Общая площадь жилого дома (части жилого дома) – не менее 80 и не более 300 кв.м.</li> <li>8. Фундамент жилого дома (части жилого дома) - каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный.</li> <li>9. К жилому дому (части жилого дома) подведены коммуникации: электричество – центральное, вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды, есть отопление (кроме печного), канализация центральная или локальная. В случае приобретения строящейся части жилого дома наличие коммуникаций должно быть предусмотрено проектной документацией.</li> <li>10. Наличие в жилом доме (части жилого дома) санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием<sup>9</sup>.</li> </ol>
Требования к залоговому обеспечению (земельный участок) <sup>10</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Размер земельного участка – не более 4000 кв.м.</li> <li>2. На земельный участок оформлено право собственности<sup>11</sup>.</li> <li>3. Земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство части жилого дома (в случае заключения договора участия в долевом строительстве / договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) или на размещение и эксплуатацию (в случае приобретение</li> </ol>

<sup>8</sup> Параметры типовых проектов определяются внутренней нормативной документацией Банка.

<sup>9</sup> В случае приобретения строящейся части жилого дома наличие должно быть предусмотрено проектной документацией.

<sup>10</sup> Данные требования распространяются на земельный участок, приобретаемый вместе с расположенным на нем жилым домом (частью жилого дома), на земельный участок, на котором строится часть жилого дома и на земельный участок, прилегающий к строящейся части жилого дома.

<sup>11</sup> В рамках Продукта не осуществляется предоставление кредитных средств на приобретение прав аренды земельного участка.

	<p>жилого дома (части жилого дома)) жилого дома (части жилого дома) (с правом постоянного проживания/регистрации).</p> <p>4. Земельный участок не должен находиться в одной из зон с особыми условиями использования территорий.</p>	
Требования к объекту комплексного строительства	<p>1. Под ОКС подразумевается группа из не менее 30 жилых домов или домов блокированной застройки, построенных или строящихся по одному или нескольким типовым проектам, по определенному плану.</p> <p>2. Месторасположение ОКС должно отвечать хотя бы одному из следующих требований:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– населенный пункт, в котором находится ОКС, имеет численность населения не менее 50 тыс. человек и является административным центром субъекта Российской Федерации либо района в составе субъекта Российской Федерации;</li> <li>– удаленность ОКС от населенного пункта с населением не менее 250 тыс. человек не более 30 км (расстояния между ОКС и указанным населенным пунктом определяется расстоянием между их административными границами);</li> <li>– удаленность ОКС от границ Московской кольцевой автомобильной дороги города Москвы не более 50 км;</li> <li>– удаленность ОКС от границ города Санкт-Петербурга не более 50 км.</li> </ul>	
Классификация ссуды	<b>Сотрудники</b>	<b>Остальные клиенты</b>
	ПОС И/С / ПОС ИСЖ/С	ПОС И / ПОС ИСЖ
Тип ссуды	«Жилищная ипотечная» / «ДДУ»	