|  |  |
| --- | --- |
| Description: Work:work:Andrey:DOMRF:different:2018-11-14_:dom.rf._bank_logo_1f-or docs.png | ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  к приказу  директора подразделения «Управление продажами»  АО «Банк ДОМ.РФ»  от «17» июня 2019 г. № 10-436-пр |

**Паспорт ипотечного кредитного продукта «Индивидуальное строительство жилого дома»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Параметр** | **Описание** | | |
| Целевая аудитория | Физические лица, кроме участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих | | |
| Совместимость с ипотечными опциями | 1. Допускается применение опций:  * Опция «Справка о доходах по форме кредитора» * Опция «Переменная ставка» * Опция «Легкая ипотека» * Опция «Ставка ниже»  1. Сочетаемость опций:  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Опция | Легкая ипотека | Справка о доходах по форме кредитора | Переменная ставка | | | | Ставка ниже | + | + | – | | |  | | Справка о доходах по форме кредитора | – | – | + | | |  | | Переменная ставка | + |  | |  | | | |
| Цель кредита[[1]](#footnote-1) | * Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка.   Под индивидуальным строительством понимается строительство, осуществляемое на основании договора подряда[[2]](#footnote-2), заключаемого со строительной организацией, входящей в Перечень партнеров в соответствии с Приложением №1 к данному паспорту.  Под приобретением земельного участка понимается покупка земельного участка у продавца по договору купли-продажи. | | |
| Кредитуемый объект недвижимости | Жилой дом и земельный участок, на котором будет построен жилой дом. | | |
| Требования к кредитуемому объекту недвижимости | Жилой дом | 1. Жилой дом должен строиться в объекте комплексного строительства (далее – ОКС). 2. Жилой дом должен строиться по одному из типовых проектов[[3]](#footnote-3), применяемых строительной организацией. 3. Жилой дом после окончания строительства должен быть пригоден для круглогодичного проживания, доступ к жилому дому и ОКС возможен в любое время года. 4. Общая площадь жилого дома по проекту – не менее 80 и не более 300 кв.м. 5. Фундамент жилого дома по проекту – каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный. 6. Проектной документацией должно быть предусмотрено подведение коммуникаций к строящемуся жилому дому: газ, электричество – центральное, вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды, есть отопление (кроме печного), канализация центральная или локальная. |
| Земельный участок | 1. Расположен на территории Российской Федерации кроме субъектов: Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика. 2. Не обременен правами третьих лиц и не состоит под арестом. 3. Размер земельного участка – не более 4000 кв.м. 4. На земельный участок оформлено право собственности. 5. Земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство, размещение и эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/регистрации). 6. На приобретаемом земельном участке должны отсутствовать какие-либо здания/строения/ сооружения, независимо от наличия/отсутствия государственной регистрации права собственности на них, в том числе находящиеся в стадии строительства. 7. Стоимость земельного участка по договору купли-продажи не должно превышать 40% от общей стоимости кредитуемого объекта недвижимости. |
| ОКС | 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. 2. Месторасположение ОКС должно отвечать хотя бы одному из следующих требований:  * 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; * 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); * удаленность ОКС от границ Московской кольцевой автомобильной дороги города Москвы не более 50 км; * удаленность ОКС от границ города Санкт-Петербурга не более 50 км. |
| Срок кредита | От 36 до 360 месяцев | | |
| Сумма кредита | Минимальная | 500 000 рублей |
| Максимальная | Определяется на основании оценки платежеспособности Заемщика и не должна превышать наименьшую из величин:   * 30 млн руб. — для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области; * 10 млн руб. — для остальных регионов. * 80% стоимости Кредитуемого объекта недвижимости, равной сумме стоимости земельного участка, указанной в отчете об оценке, и стоимости строительства жилого дома по договору подряда. |
| Обеспечение | Залог кредитуемого объекта недвижимости:  - до окончания строительства жилого дома – залог земельного участка;  - после окончания строительства жилого дома – залог жилого дома и земельного участка (с оформлением единой закладной). | | |
| Требования к страхованию | 1. Имущественное страхование жилого дома, передаваемого в залог Банку. 2. Страхование жизни и здоровья Заемщика (по желанию Заемщика) | | |
| Порядок и способ выдачи кредита | Кредит предоставляется единовременно в безналичном порядке путем зачисления на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, с последующим (в этот же день) перечислением с этого счета вместе с собственными средствами Заемщика на счета покрытия по аккредитивам, открытым в пользу продавца и строительной организации, осуществляющей строительство жилого дома по договору подряда.  Выдача кредита осуществляется на основании подписанного Кредитного договора и заявления Заемщика после:   * предъявления подписанных сторонами договора купли-продажи земельного участка и договора подряда на строительство жилого дома; * оформления заявлений на открытие аккредитивов; * предоставления страхового полиса/договора страхования жизни и здоровья Заемщика (при наличии условия страхования жизни и здоровья Заемщика) и платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии по страховым полисам/договорам; * размещения первоначального взноса на счете Заемщика, открытом в Банке.   Количество, размеры покрытия и условия исполнения аккредитивов, используемых при расчётах:   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | Размер покрытия | Получатель | Условие исполнения | | Аккредитив № 1 | Стоимость земельного участка по договору купли-продажи | Продавец по договору купли-продажи земельного участка | Предоставление документов о государственной регистрации права собственности Заемщика и залога (ипотеки) в пользу Банка на земельный участок | | Аккредитив № 2[[4]](#footnote-4) | 40% от общей стоимости Кредитуемого объекта недвижимости, равной сумме стоимости земельного участка по договору купли-продажи и стоимости работ по договору подряда, за вычетом стоимости земельного участка по договору купли-продажи | Строительная организация, с которой заключен договор подряда на строительство жилого дома | Предоставление документов о государственной регистрации права собственности Заемщика и залога (ипотеки) в пользу Банка на земельный участок | | Аккредитив № 3 | 60% от общей стоимости Кредитуемого объекта недвижимости, равной сумме стоимости земельного участка по договору купли-продажи и стоимости строительства жилого дома по договору подряда. | Строительная организация, с которой заключен договор подряда на строительство жилого дома | Предоставление документов о государственной регистрации права собственности Заемщика и залога (ипотеки) в пользу Банка на построенный по договору подряда жилой дом | | | |
| Процентная ставка и порядок погашения кредита | 1. Значения процентной ставки, вычетов и надбавок, утвержденные АО «Банк ДОМ.РФ». 2. Погашение аннуитетными ежемесячными платежами. 3. Для опции «Переменная ставка» применяются процентная ставка и порядок погашения, установленные условиями опции. | | |
| Штрафы, пени за нарушение сроков возврата ипотечного кредита и (или) уплаты процентов на сумму ипотечного кредита | При нарушении сроков возврата заемных средств заемщик уплачивает по требованию кредитора неустойку в виде пеней в 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). | | |
| Классификация ссуды | |  |  | | --- | --- | | **Сотрудники** | **Остальные клиенты** | | ПОС И/С **/** ПОС ИСЖ/С | ПОС И **/** ПОС ИСЖ | | | |
| Тип ссуды | «Жилищная ипотечная» | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к приказу

директора подразделения

«Управление продажами»

АО «Банк ДОМ.РФ»

от 11.07.2019 № 10-516-пр

|  |
| --- |
|  |

Приложение № 1 к Паспорту ипотечного кредитного продукта

«Индивидуальное строительство жилого дома»

**Перечень партнеров по продукту**

**«Индивидуальное строительство жилого дома»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Регион** | **Наименование партнера** | **Сайт строительной компании** |
| 1 | Москва | ООО «ГУД ВУД» (ИНН 5047068564) | https://www.gwd.ru/ |
| 2 | Москва | ООО «Мартемьяново Девелопмент» (ИНН 5040143244) | [http://kfamily.ru/](http://kfamily.ru/%20) |
| 3 | Белгородская область | АО «Белгородская ипотечная корпорация»  (АО «БИК»)  (ИНН 3123083370) | <https://bik31.ru/ru/> |

1. Здесь и далее по тексту под ипотечным кредитом понимается ипотечный кредит и ипотечный заем. Под кредитным договором понимается кредитный договор и договор займа. [↑](#footnote-ref-1)
2. Договор подряда, кроме постройки дома, может содержать обязательства строительной организации по подключению коммуникаций, осуществлению неотделимых улучшений (внутренняя черновая и/или внешняя отделка). [↑](#footnote-ref-2)
3. Параметры типовых проектов определяются внутренней нормативной документацией Банка. [↑](#footnote-ref-3)
4. Аккредитив может отсутствовать при расчетах, если стоимость земельного участка по договору купли-продажи равна 40% от стоимости Кредитуемого объекта недвижимости, равной сумме стоимости земельного участка по договору купли-продажи и стоимости строительства жилого дома по договору подряда. [↑](#footnote-ref-4)