

ПАСПОРТ ИПОТЕЧНОГО ПРОДУКТА «ИТ-ипотека»

1. Информация о Кредиторе (Банке) и его контактные данные		
1.1.	Наименование Кредитора:	Общество с ограниченной ответственностью коммерческий банк «РостФинанс» (ООО КБ «РостФинанс»)
1.2.	Номер лицензии Кредитора на осуществление банковских операций:	Универсальная лицензия № 481 от 26.09.2022
1.3.	Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа Кредитора:	344019, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Майская, зд. 13а/11а
1.4.	Контактный телефон, по которому осуществляется связь с Кредитором:	(863)287-00-58, (863)287-00-59, 8-800-777-70-01
1.5.	Официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:	www.rostfinance.ru
1.6.	Адрес электронной почты Кредитора:	web@rostfinance.ru
1.7.	Банковские реквизиты Кредитора:	Корреспондентский счет 30101810760150000052 в Отделении Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации Ростов-на-Дону БИК 046015052, ИНН/КПП 2332006024/616701001, ОКПО 9141200 ОГРН 1022300003021
2. Основные параметры и условия кредитования		
2.1.	Целевая аудитория	Физические лица Для кредитных договоров, заключаемых с 23.12.2023 г., должно выполняться требование о том, что заемщик не является или ранее не являлся заемщиком (солидарным заемщиком) и/или поручителем по кредитному договору, заключенному на условиях Программы или других программ льготного ипотечного кредитования физических лиц (Госпрограмма. Семейная ипотека, Госпрограмма. Сельская ипотека, Госпрограмма. Дальневосточная и арктическая ипотека, Госпрограмма. Новые территории), по которому кредитор получает или ранее получал возмещение недополученных доходов по указанным программам господдержки. При определении соответствия данному ограничению учитывается кредитный договор или дополнительное соглашение о рефинансировании, заключенные с 23.12.2023 г.
2.2.	Потребительские свойства	Кредит¹ предоставляется в соответствии с требованиями Решения о порядке предоставления субсидии №23-68902-00855-Р от 31.07.2024 г. «Субсидия акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество, не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам

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

		аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий» (по тексту – Решение)
2.3.	Название кредитного продукта/Цель кредита/Вид потребительского кредита (займа)	«ИТ-ипотека» Целевой ипотечный кредит для физических лиц
2.4.	Срок действия продукта	1. Кредитный договор должен быть заключен не позднее 31.12.2030 включительно³ Целевая аудитория: 1. Физические лица, граждане Российской Федерации. 2. Заемщик на дату заключения кредитного договора соответствует одновременно следующим требованиям: 1) по основному месту работы является работником организации: - осуществляющей деятельность в области информационных технологий, аккредитованной Министерством цифрового развития, связи и коммуникаций; и - соответствующей критериям получателей налоговых льгот⁴ (далее – Аккредитованная организация); 2) возраст до 50 лет (включительно); 3) место работы заемщика, являющегося работником Аккредитованной организации, находится на территории Российской Федерации (за исключением города федерального значения Москвы и города федерального значения Санкт-Петербурга (включая муниципальные образования в их составе)); 4) в течение не менее, чем 3 (трех) календарных месяцев, предшествовавших дате обращения за получением кредита, средняя заработная плата заемщика (в том числе с учетом дохода, полученного от работы по совместительству), в Аккредитованной организации до вычета налога на доходы физических лиц составляла: а) от 150 тыс. рублей – для заемщика, место работы которого в Аккредитованной организации находится в: - Московской области, Ленинградской области, а также - городе, расположенном на территории Российской Федерации, или городе федерального значения (за исключением г. Москвы и г. Санкт-Петербурга, включая муниципальные образования в их составе), при этом численность населения такого города или такого города федерального значения (включая муниципальные образования в его составе) на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, составляла 1 млн человек или более в соответствии с официальной статистической информацией, сформированной федеральным органом исполнительной власти в области государственного статистического учета; б) от 90 тыс. рублей - для заемщика, место работы которого в Аккредитованной организации находится в: - любом городе, расположенном на территории Российской Федерации, не указанном в предыдущем абзаце, или - ином муниципальном образовании, расположенном на территории Российской Федерации, не указанном в предыдущем абзаце.

³ Если иной срок не определен Решением.

⁴ Организация, в отношении которой имеются актуальные на дату заключения такого кредитного договора данные о заявлении организацией права на применение пониженных тарифов страховых взносов, предусмотренных для организаций, указанных в подпункте 3 пункта 1 статьи 427 Налогового кодекса Российской Федерации, в расчетном периоде, предшествующем дате заключения кредитного договора, определенном в соответствии со статьей 423 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.5.	Назначение кредитного продукта	1. Инвестирование⁵ строительства объекта недвижимости: - квартиры в многоквартирных домах; - индивидуального жилого дома с земельным участком, на котором он находится - жилых помещений в домах блокированной застройки, в том числе с земельным участком - домах блокированной застройки, в том числе с земельным участком 2. Приобретение⁶ объекта недвижимости: - квартиры в многоквартирных домах; - индивидуального жилого дома с земельным участком, на котором он находится; - жилых помещений в домах блокированной застройки, в том числе с земельным участком - дома блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится. В выписке из ЕГРН данный объект может быть поименован как «блок-секция»/ «жилое помещение»/ «здание»/ иное при условии его назначения, как «жилое». 3. Индивидуальное строительство жилого дома на основании Договора подряда⁷, заключенного с Подрядчиком⁸. 4. Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка на основании Договора подряда, заключенного с Подрядчиком, в отношении строительства индивидуального жилого дома, и ДКП в отношении земельного участка, заключенного с любым лицом;
2.6.	Валюта кредита, в которой предоставляется кредит	Рубли РФ
2.7.	Срок возврата кредита	От 36 до 360 месяцев . Шаг кредита – 12 месяцев

⁵ Под инвестированием строительства объекта недвижимости понимается приобретение объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве (далее – **ДДУ**) – на этапах реализации строительного проекта до осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости/ малоэтажного жилого комплекса или его этапа, предусмотренного проектной декларацией в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон № 214-ФЗ**).

⁶ Под приобретением объекта недвижимости понимается покупка по договору купли-продажи (далее – **ДКП**) объекта недвижимости у продавца.

⁷ **Договор подряда** - договор, который предусматривает:

заключается с подрядчиком (со строительной организацией/ иным лицом, осуществляющей (-им) строительство) (далее – Подрядчик);

имеет цель – выполнение Подрядчиком работ по строительству индивидуального жилого дома;

договор подряда должен быть заключён на срок не более 18 месяцев;

предусматривает обязательное составление:

одного либо нескольких актов о выполненных работ по Договору подряда либо, если предусмотрено составление актов выполненных работ по каждому этапу работ, должен быть составлен итоговый акт выполненных работ (далее – Акт выполненных работ).

обязательным условием договора подряда является использование счета эскроу для осуществления взаиморасчетов сторон по договору (размещение денежных средств в счет оплаты работ по договору подряда на счете эскроу).

⁸ **Подрядчик** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющее (-ий) работы в рамках Договора подряда и прошедшее (-ий) аккредитацию в Банке Дом.РФ, либо Банком ВТБ (ПАО), либо ПАО Сбербанк перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ, либо на сайте ВТБ (ПАО), либо на сайте Домклик (www.domclick.ru)

2.8.	Срок рассмотрения, оформленного Заемщиком заявления на получение кредита и принятия решения относительно данного заявления, в т.ч. для оценки кредитоспособности Заемщика	До 2-х рабочих дней (при условии предоставления полного пакета документов).
2.9.	Минимальная сумма кредита	От 500 000 рублей РФ.
2.10.	Максимальная сумма кредита, рассчитывается исходя из платежеспособности Заемщика	Определяется на основании оценки платёжеспособности заемщиков и предоставленного обеспечения и не должен превышать: – до 9 000 000 рублей (включительно)
2.11.	Соотношение Кредит/Залог	При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»: – 79,9% стоимости кредитуемого объекта недвижимости, указанной в договоре инвестирования строительства. При цели кредита «Приобретение объекта недвижимости», если приобретается квартира/ жилой дом с земельным участком, на котором он находится/ дом блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится: – 79,9% меньшей из стоимостей кредитуемого объекта недвижимости, указанной: – в договоре приобретения; – в отчете об оценке При цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»: – 79,9% стоимости кредитуемого объекта, равной сумме стоимости: – приобретаемого земельного участка, указанной в отчете об оценке/ ДКП земельного участка (в расчет принимается наименьшая из указанных сумм); – Договоре подряда при цели «Индивидуальное строительство жилого дома»: – 79,9% стоимости строительства жилого дома, указанной в Договоре подряда
2.12.	Минимальный размер первоначального взноса	При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»/ «Приобретение объекта недвижимости» квартиры: 20,1% стоимости кредитуемого объекта недвижимости При цели кредита «Приобретение объекта недвижимости» жилого дома с земельным участком, на котором он находится/ дом блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится: 20,1% стоимости кредитуемого объекта недвижимости. При цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома» / «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:

		20,1% стоимости кредитуемого объекта
2.13.	Вид обеспечения (залог):	1. При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости» – залог в силу закона: - прав требования (если право собственности на кредитуемый объект не возникло) (с составлением закладной после регистрации права собственности на кредитуемый объект) - на срок, установленный для оформления в залог кредитуемого объекта недвижимости. 2. При цели кредита «Приобретение объекта недвижимости» – залог в силу закона: - кредитуемого объекта недвижимости (с составлением закладной). 3. При цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»: а) залог в силу договора земельного участка, на котором строится или будет построен жилой дом, оформляемый до выдачи кредита (с составлением закладной после завершения индивидуального строительства жилого дома); б) залог в силу закона жилого дома после завершения индивидуального строительства жилого дома, с составлением закладной в отношении пп. а) и б) настоящего пункта настоящего раздела после завершения строительства жилого дома. 4. При цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»: а) залог в силу закона земельного участка, на котором строится или будет построен жилой дом (регистрация залога осуществляется при приобретении земельного участка); б) залог в силу закона жилого дома после завершения индивидуального строительства жилого дома, с составлением закладной в отношении пп. а) и б) настоящего пункта настоящего раздела после завершения строительства жилого дома. 6. При использовании аккредитивной формы расчетов на срок, установленный для регистрации залога, оформление иного обеспечения не требуется.
2.14	Требования к кредитуемому объекту	1. Обязательные: 1) кредит не предоставляется, если лицо, осуществляющее продажу/ строительство объекта недвижимости, одновременно является заемщиком по кредиту/ супругом (-ой) заемщика, залогодателем; 2) кредитуемый объект недвижимости должен находиться на территории Российской Федерации, за исключением города федерального значения Москвы и города федерального назначения Санкт-Петербурга (включая муниципальные образования в их составе); 2. Дополнительные: 1) при цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»: - кредитуемый объект недвижимости должен быть расположен в одном из строительных объектов, согласованных Банком Дом.РФ, либо Банком ВТБ (ПАО), либо ПАО Сбербанк перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ, либо на сайте Банк ВТБ (ПАО), либо на сайте Домклик (www.domclick.ru); - застройщиком должно являться юридическое лицо (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда); 2) при цели кредита «Приобретение объекта недвижимости» продавцом кредитуемого объекта должно являться:

		- юридическое лицо, являющееся первым собственником указанного объекта и зарегистрировавшее право собственности на указанный объект после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (получения уведомления⁹ о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствующих случаях), или - индивидуальный предприниматель, построивший (создавший) кредитуемый объект в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности¹⁰, являющийся первым собственником указанного объекта и зарегистрировавший право собственности на указанный объект после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (уведомления⁹ о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности), или - управляющая компания закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющая доверительное управление таким закрытым паевым инвестиционным фондом, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками жилого помещения, зарегистрировавшими право общей долевой собственности на указанное жилое помещения после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, получения уведомления⁹ о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствующих случаях) - приобретение готового жилья у ППК «Фонд развития территорий». 3) при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»: а) Жилой дом должен быть построен Подрядчиком, согласованным Банком Дом.РФ, либо Банком ВТБ (ПАО), либо ПАО Сбербанк перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ, либо на сайте ВТБ (ПАО), либо на сайте Домклик (www.domclick.ru). б) по объектам, относящимся к ОКС: земельный участок, на котором строится или будет построен жилой дом, должен находиться в объекте комплексной застройки, аккредитованном Банком Дом.РФ, либо Банком ВТБ (ПАО), либо ПАО Сбербанк перечень которых размещен на сайте Банка Дом.РФ, либо на сайте ВТБ (ПАО), либо на сайте Домклик (www.domclick.ru); в) по объектам, не относящимся к ОКС: земельный участок, на котором строится или будет построен жилой дом, должен соответствовать требованиям п. 2.26.3: г) обязательным условием Договора Подряда является использование счета эскроу для осуществления взаиморасчетов сторон по договору (размещение денежных средств в счет оплаты работ по договору подряда на счете эскроу)
--	--	--

⁹ Форма утверждена Приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

¹⁰ Код (значение) по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (далее – ОКВЭД), содержащийся в составе сведений о таком индивидуальном предпринимателе в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, должен соответствовать подклассу 41.2 и (или) группе 41.20 («Строительство жилых и нежилых зданий»). Указанный ОКВЭД должен содержаться в обязательном порядке вне зависимости от того, являются ли он основным или дополнительным видом деятельности.

		4) при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»: а) стоимость земельного участка по ДКП не должна превышать значение: 40 % от общей стоимости кредитуемого объекта недвижимости от общей стоимости приобретаемого/ строящегося кредитуемого объекта; 5) При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»: а) жилого дома с земельным участком, на котором он находится: – кредитование такого объекта не допускается, в случае если земельный участок принадлежит на праве аренды/субаренды. б) дома блокированной застройки с земельным участком, на котором он находится: – не допускается кредитование объекта, в случае если земельный участок принадлежит на праве аренды/субаренды.
2.15.	Требование к страхованию	1. Обязательное страхование имущества, за исключением земельного участка, передаваемого в залог кредитору (далее – Имущественное страхование). При этом: - при залоге прав требования применимо с даты возникновения права собственности на кредитуемый объект; - при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»: применимо к жилому дому с даты возникновения права собственности на жилой дом. 2. Страхование жизни и здоровья, оформляемое по желанию заемщиков (далее – Личное страхование). 3. Страхование риска утраты права собственности (далее – Титульное страхование) на жилое помещение, передаваемое в залог Банку, оформляемое по желанию заемщиков, при отсутствии документа, содержащего информацию о лицах, зарегистрированных в жилом помещении, передаваемом в залог Банку, или их отсутствии (земельный участок не подлежит титульному страхованию). При этом титульное страхование неприменимо: - при залоге прав требования; - при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»/ «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка». Сумма страхового покрытия по каждому из видов страхования должна быть не менее 100% от суммы текущей задолженности заемщика по кредиту. При участии в кредитной сделке созаемщика(ов) доходами, также оформляется Страхование жизни и здоровья созаемщика(ов). Сумма страхового покрытия должна быть не менее пропорциональной доли дохода каждого из созаемщиков в совокупном доходе, округленной с шагом 5% в большую сторону от суммы текущей задолженности по кредиту.
2.16.	Место нахождения предмета залога	На территории РФ.
2.17.	Наличие созаемщиков по кредиту	Число заемщиков по одному ипотечному кредиту – не более 4 (четырёх) человек, включая гражданских супругов, а также третьих лиц. Все заемщики по одному ипотечному кредиту являются солидарными заемщиками (имеют солидарные права, обязанности и ответственность).
2.18.	Процентные ставки в процентах годовых по кредиту	6% годовых. Процентная ставка не может превышать 6% годовых на дату выдачи кредита. - по истечении 6 месяцев после прекращения заемщиком работы в организации по основному месту работы, осуществляющей деятельность в области информационных технологий, аккредитованной в соответствии с Положением о государственной аккредитации и соответствующей критериям получателей налоговых льгот, по

		любому из предусмотренных трудовым законодательством оснований при отсутствии у кредитора до истечения указанного срока предоставленных ему заемщиком по форме, установленной кредитным договором, сведений о трудоустройстве заемщика в эту же или иную указанную выше организацию, а также если организация, являющаяся основным местом работы заемщика перестала относиться к категории получателей налоговых льгот и в случае нарушения заемщиком обязанностей, предусмотренных кредитным договором по представлению кредитору по форме, в сроки и с периодичностью, которые установлены кредитным договором, сведений об основном месте работы заемщика, размер процентной ставки устанавливается по кредитным договорам, заключенным с 01.08.2024 в размере ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 1,5 процентных пункта. - с даты получения Банком информации, что заемщик (солидарный заемщик) является или ранее являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков и/или поручителем по другому кредитному договору, заключенному с 23.12.2023г., по которому кредитор получает или ранее получал возмещение недополученных доходов в соответствии с требованиями Программы или других программ льготного ипотечного кредитования физических лиц (Госпрограмма. Сельская ипотека, Госпрограмма. Дальневосточная и арктическая ипотека, Госпрограмма. Льготная ипотека, Госпрограмма. Новые территории), размер процентной ставки устанавливается по кредитным договорам, заключенным с 01.08.2024 в размере ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 1,5 процентных пункта.
2.19.	Дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование кредитом, или порядок ее определения	Проценты за пользование кредитом начисляются со следующего дня после даты зачисления суммы кредита на текущий счет Заемщика, открытый у Кредитора.
2.20.	Диапазоны значений полной стоимости потребительского кредита, определенных с учетом требований Федерального закона от 21.12.2013г. №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» по видам потребительского кредита»	От 22,752% годовых до 25,668% годовых.
2.21.	Предельное значение полной стоимости потребительских кредитов	Указанные Банком России в информации о среднерыночных значениях полной стоимости потребительского кредита (займа) значения предельной стоимости потребительских кредитов. Информация размещена на официальном сайте Банка России: http://www.cbr.ru .
2.22.	Требования к Заемщику (ам)/Созаемщику (ам), которые установлены Кредитором и выполнение которых является обязательным для предоставления кредита	2.22.1 гражданин Российской Федерации; 2.22.2 возраст заемщика от 18 лет до 50 лет при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до достижения старшим из заемщиков 71-летнего возраста. 2.22.3 заемщик («основной» заёмщик, если их несколько) является работником Аккредитованной организации. Для работников организаций, соответствующих критериям программы и зарегистрированных на территории субъектов РФ г. Москвы или г. Санкт-Петербурга, уточнена форма предоставления трудового договора для подтверждения фактического места работы заемщика. Если заемщик работает в регионе за пределами г. Москвы и г. Санкт-Петербурга, он может подтвердить место

		работы, предоставив трудовой договор в одном из двух форматов: - Оригинал или копия, заверенная работодателем; - Электронный документ с усиленной квалифицированной электронной подписью работодателя или кадровой системы электронного документооборота работодателя (например: HR Link, 1С, SAP, Noraper, СБИС, Контур.КЭДО, EasyDocs, Топфактор, ELMA365, КЭДО, HR PRO и другие). Если документ подписан ЭЦП, дополнительных заверений не требуется. 2.22.4 Требования к регистрации: - должен иметь постоянную (временную) регистрацию по месту жительства/ месту пребывания на территории Российской Федерации с учетом следующего: - регистрация военнослужащего-гражданина Российской Федерации, зарегистрированного по месту пребывания в воинской части, находящейся за пределами территории Российской Федерации, в которой военнослужащий проходит военную службу, приравнивается к регистрации на территории Российской Федерации. 2.22.5 Стаж: На дату подачи кредитной заявки заемщик – работник по найму должен: - иметь общий трудовой стаж не менее 12 (двенадцати) месяцев за последние 5 (пять) лет. Данное требование не распространяется на заемщиков, которые получают заработную плату на счет, открытый в Банке; - иметь стаж на текущем месте работы (на текущем и предыдущем месте работы – в случае перехода на новое место работы в порядке перевода) не менее 3 (трех) месяцев. - Трудовой стаж при работе по совместительству должен составлять также не менее 3 (трех) месяцев. 2.22.6 Справка о доходах и суммах налога физического лица: - с основного места работы заемщика - Аккредитованной организации и (при работе по совместительству) с места работы по совместительству - Аккредитованной организации за 12 (двенадцать) календарных месяцев, предшествующих месяцу предъявления заемщиком в Банк, или фактически отработанное время, но не менее чем за 3 (три) календарных месяца, предшествующих дате обращения заемщика за получением кредита в Банк (если стаж работы по основному месту работы / по месту работы по совместительству (при работе по совместительству) менее 12 (двенадцати) календарных месяцев) - справка должна быть оформлена в соответствии с требованиями Федеральной налоговой службы.
2.23.	Требование к Залогодателю/(ям), которые установлены Кредитором и выполнение которых является обязательным для предоставления кредита	2.23.1 Гражданин Российской Федерации. 2.23.2 возраст залогодателя от 18 лет до 50 лет при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до достижения старшим из заемщиков 71-летнего возраста. 2.23.3 Несовершеннолетний может быть включен (при отсутствии запрета в паспорте ипотечного продукта/ опции) в состав залогодателей приобретаемого/ имеющегося жилого помещения (доли в нем) – Предмета ипотеки только в следующих случаях: - Является участником целевых социальных программ или иных мероприятий по обеспечению жильем граждан и является Взаимозависимым лицом заемщика(-ов)¹¹ (например, включен в реестр программы «Жилье для российской семьи», или является одним из получателей субсидии, или при приобретении жилья используется/ использовался МСК). - На основании разрешения органа опеки и попечительства, содержащего одновременно:

¹¹ **Взаимозависимые лица** – супруг, дети (независимо от возраста), родители, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать), бабушки, дедушки и внуки, опекуны (попечители) и подопечные, а также иные лица, признанные членами семьи на основании решения суда.

		– разрешение на распоряжение имеющимся в собственности несовершеннолетнего жилым помещением (долей в нем), в том числе на залог такого жилого помещения (доли в нем) (разрешение на залог требуется только при ипотеке в силу договора); – обязательство наделить несовершеннолетнего долей в приобретаемом с помощью кредита жилом помещении. - На основании вступившего в законную силу решения суда о наделении несовершеннолетнего правом собственности на приобретаемое жилое помещение.
2.24.	Перечень документов, необходимых Кредитору для рассмотрения заявления Заяемщика/Созаемщика о предоставлении кредита, в том числе для оценки кредитоспособности Заемщика/Созаемщика	Указаны в Приложении №1 к Паспорту ипотечного продукта «ИТ-ипотека».
2.25.	Перечень документов, предоставляемых Залогодателем по объекту залога	Указаны в Приложении № 2 к Паспорту ипотечного продукта «ИТ-ипотека».
2.26.	Требования к предмету залога	2.26.1 Квартира в многоквартирном доме (в том числе в доме блокированной застройки) Общие требования: - Квартира не может быть расположена на цокольном или подвальном этаже здания. - Квартира должна быть пригодна для постоянного проживания граждан, отвечать санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов. - Наличие кухни не является обязательным. При этом обязательным требованием является наличие мокрых точек в Предмете ипотеки, в том числе санузла. Подтверждением наличия санузла является отражение в отчете об оценке или технической документации следующей информации: - информации об оборудованном санузле или информации о наличии соответствующих коммуникаций для обустройства санузла. Требования к готовой квартире: - в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на жилое помещение или выписке из ЕГРН в качестве объекта права должно быть указано «квартира»; Требования к строящейся квартире: - в правоустанавливающих документах объект права должен быть указан как «квартира» 2.26.2 Жилой дом, жилой дом блокированной застройки Общие требования: 1) построен не ранее 1990 года; 2) в случае приобретения - оформлено право собственности; 3) в случае строительства - строительство жилого дома должно осуществляться лицом, согласованным Банком, входящим в перечень, размещенный на сайте Банка - АО «Банк ДОМ.РФ»; 4) должен соответствовать основным нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации; 5) пригоден для круглогодичного проживания (в случае строительства - после окончания строительства), доступ к жилому дому/ жилому дому блокированной застройки возможен в любое время года (возможность круглогодичного доступа должна быть отражена в отчете об оценке по земельному участку);

	6) общая площадь – не менее 60 и не более 300 кв. м; 7) фундамент – каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком, винтовые сваи; 8) стены – деревянные /кирпичные/ бетонные (в т. ч. на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т. п.)/ из бруса/ из клееного бруса/ каменные/ панельные/ монолитные/ блочные. Жилой дом блокированной застройки не должен иметь материал стен – дерево; 9) перекрытия – деревянные /металлические/бетонные либо смешанные. Жилой дом блокированной застройки не должен иметь материал перекрытий, который полностью состоит из деревянных конструкций; 10) имеет подведенные коммуникации, а в случае строительства - проектной документацией должно быть предусмотрено подведение коммуникаций к строящемуся объекту недвижимости: - электричество – центральное; - вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды; - отопление (кроме печного); - канализация центральная или локальная. Подведение указанных коммуникаций (в случае строительства) может быть предусмотрено отдельным договором (в этом случае оплата подведения коммуникаций производится за счет собственных средств заемщика (вне Ипотечной сделки)) / договором приобретения. 11) имеет санузел (ванную комнату и туалет) (по готовому объекту - наличие санузла должно быть предусмотрено техническим паспортом/ иной технической документацией, в случае строительства – наличие санузла должно быть предусмотрено проектной документацией). Наличие санузла (в случае строительства) может быть предусмотрено отдельным договором (в этом случае оплата подведения коммуникаций производится за счет собственных средств заемщика (вне Ипотечной сделки))/ договором приобретения. Дополнительные требования к жилому дому блокированной застройки: а) количество этажей не более 3 (трех); б) должен быть блокирован с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход. Количество жилых домов в одном ряду не должно превышать 10 (десяти); в) в документах, подтверждающих право собственности, в качестве объекта права может быть указано: - жилой дом; - жилое помещение; - жилой блок; - часть жилого дома; - жилой дом блокированной застройки; - жилая блок-секция; - блок-секция; - иное, при этом в документах, подтверждающих право собственности, в качестве объекта права не может быть указано «квартира». 2.26.3 Земельный участок Общие требования:
--	---

- Земельный участок должен быть расположен на территории Российской Федерации, кроме субъектов: Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика
- Размер земельного участка – не более 4000 кв. м
- На земельный участок оформлено право собственности
- Земельный участок не должен находиться в одной из зон с особыми условиями использования территорий и/или землях особо охраняемых природных территорий, (например, 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 Российской Федерации), 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), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов. Указанную информацию можно проверить на публичной кадастровой карте Росреестра по ссылке <http://pkk5.rosreestr.ru/> и/или по выписке из ЕГРН
- Земельный участок не должен относиться к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»
- Допустимые категории и виды разрешенного использования земельного участка

Вид объекта	Категория земель	Разрешенное использование земель
Жилой дом блокированной застройки	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство, размещение и эксплуатацию жилого дома блокированной застройки (с правом постоянного проживания/ регистрации): – блокированная жилая застройка; – индивидуальное жилищное строительство; – жилая застройка; – малоэтажная жилая застройка; – жилищное строительство; – малоэтажное строительство; – блокированные жилые дома; – для иных видов жилой застройки; – размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки
Квартира в многоквартирном доме блокированной застройки	Земли населенных пунктов	Готовая квартира: – малоэтажная многоквартирная жилая застройка; – малоэтажное жилищное строительство; – размещение домов малоэтажной жилой застройки; – малоэтажная жилая застройка;

				– многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей; – жилая застройка; – малоэтажная многоквартирная застройка; – жилищное строительство; – малоэтажное строительство; <u>Строящаяся квартира:</u> – малоэтажная многоквартирная жилая застройка; – многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей; – малоэтажная многоквартирная застройка.	
		Жилой дом	земли населенных пунктов, либо земли сельскохозяйственного назначения	Вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство, размещение и эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/ регистрации), при условии, что назначение дома во всех документах – «жилое»). <u>Для земель населенных пунктов:</u> – для индивидуального жилищного строительства; – индивидуальные жилые дома не выше 3 (трех) 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; – малоэтажная жилая застройка; – для иных видов жилой застройки; – размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; – для садоводства; – ведение личного подсобного хозяйства. <u>Для земель сельскохозяйственного назначения:</u> – Вид разрешенного использования – садовый земельный участок. При этом виды разрешенного использования: – для садоводства; – для ведения садоводства; – дачный земельный участок; – для ведения дачного хозяйства;	

		– для дачного строительства являются видами разрешенного использования, характерными для садовых земельных участков. Земельный участок не должен относиться к категории, предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур банком не кредитуются.
При этом возможно иное разрешенное использование земельного участка при условии возможности строительства на нем жилого дома блокированной застройки/ многоквартирного жилого дома блокированной застройки/жилого дома, предусмотренное, в т.ч. ранее действующими редакциями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Согласно ч. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору. При этом в случае необходимости проверки законности постройки в целях подтверждения правомерности строительства объекта дополнительно могут быть запрошены следующие документы: – ГПЗУ (градостроительный план земельного участка); и/или – РНС (разрешение на строительство); и/или – Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке⁹; и/или – ссылка на ПЗЗ (правила землепользования застройки); и/или ссылка на генеральный план. – земельный участок должен иметь установленные границы.		
2.26.4 Требования к перепланировке и/или переустройству предмета ипотеки Допускаются любые незаконные перепланировки и/или переустройства квартиры в многоквартирном доме (кроме квартир, расположенных в многоквартирных домах блокированной застройки), кроме следующих: – полный или частичный демонтаж несущих конструкций, за исключением подоконного блока, арочного блока в дверном проеме; – перенос газового оборудования за пределы помещения, в котором оно находилось изначально; – изменение общих границ Предмета ипотеки (общей площади); – установка камина с дымоходом, кроме камина, являющегося предметом декора; – перенос радиаторов, которые подключены к общедомовой системе отопления/горячего		

⁹ Форма утверждена Приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

		водоснабжения, на площадь лоджии или балкона; В квартирах, расположенных в многоквартирных домах блокированной застройки, а также в жилых домах, в жилых домах блокированной застройки допускаются любые незаконные перепланировки и/или переустройства кроме реконструкций, повлекших изменение их этажности, общей площади. Дополнительные требования: 1. В состав залогодателей включаются только физические лица, указанные в разделе «Целевая аудитория», их супруги, а также дети. Допускается включение третьих лиц в состав созаемщиков, не являющихся залогодателями. 2. Дополнительные требования при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома»: – земельный участок, на котором строится или будет построен жилой дом, должен находиться в собственности заемщика (-ов). – Среди собственников земельного участка не должно быть несовершеннолетних детей, и/или недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц.
2.27.	Способы предоставления кредита, в том числе с использованием Заемщиком электронных средств платежа	Единовременно на основании кредитного договора. Способ выдачи кредита: 1. В безналичном порядке путем зачисления на текущий счет основного заемщика, открытый в Банке; 2. С одновременным перечислением суммы кредита и собственных средств (при необходимости) по поручению (распоряжению) заемщика: При цели кредита «Инвестирование строительства объекта недвижимости»/ «Приобретение объекта недвижимости»: – на счет застройщика/ продавца; – на счет эскроу (при использовании счета эскроу); – на аккредитив(-ы), открытый(-ые) в пользу застройщика/ продавца/ заемщика (при использовании аккредитивной формы расчетов). Аккредитив в пользу заемщика применим только с последующим перечислением на счет эскроу (при совмещении аккредитивной формы расчетов со счетом эскроу в рамках Закона № 214-ФЗ)
2.28.	Срок действия решения о выдаче кредита	90 (Девяносто) календарных дней.
2.29.	Порядок предоставления заемщиком информации об использовании потребительского кредита (займа) (при включении в договор потребительского кредита (займа) условия об использовании заемщиком полученного потребительского кредита (займа) на определенные цели);	Для подтверждения заемщиком целевого использования кредита (займа) возможно предоставление кредитору договора приобретения (договор приобретения - договор, направленный на возникновение права собственности на недвижимое имущество): ДКП – договор купли-продажи недвижимого имущества; ДДУ – договор участия в долевом строительстве; ДУПТ – договор уступки прав требования (цессии) по договору участия в долевом строительстве; выписка из ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости) по объекту недвижимости; иные не запрещенные действующим законодательством виды сделок (в т.ч. договор подряда). При необходимости Банк оставляет за собой право затребовать иные документы
2.30.	Информация о праве заемщика обратиться к кредитору с требованием, указанным в части 1 статьи 6.1-1 и (или) части 1 статьи 6.1-2 настоящего Федерального закона, и	Заемщик - физическое лицо по кредитному договору, договору займа, которые заключены в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства по которым обеспечены ипотекой, в любой момент в течение времени действия таких договоров, за исключением случая, указанного в пункте 6 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ «О потребительском кредите (займе)», вправе обратиться к кредитору с требованием о предоставлении

	об условиях, при наступлении которых у заемщика возникает соответствующее право	льготного периода при одновременном соблюдении следующих условий: 1. Размер кредита не превышает 15 миллионов рублей. 2. По кредитному договору ранее не предоставлялся льготный период (за исключением предоставления льготного периода в результате произошедшей чрезвычайной ситуации и (или) изменения условий кредитного договора в соответствии с Федеральными законами от 03.04.2020 г. № 106-ФЗ, от 07.10.2022 г. № 377-ФЗ) 3. Предмет ипотеки является единственным пригодным для постоянного проживания заемщика жилым помещением 4. Заемщик находится в трудной жизненной ситуации. 5. Отсутствует вступившее в силу постановление (акт) суда о признании обоснованным заявления о признании заемщика банкротом и введении реструктуризации его долгов или о признании заемщика банкротом и введении реализации имущества гражданина, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве отсутствуют сведения о признании заемщика банкротом, по соответствующим кредитному договору, отсутствует вступившее в силу постановление (акт) суда об утверждении мирового соглашения по предъявленному Банком исковому требованию о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора) либо вступившее в силу постановление (акт) суда о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора). 6. Банком не предъявлены исполнительный документ, требование к поручителю заемщика; 7. По кредитному договору не действует льготный период, установленный в соответствии с Федеральным законом от 07.10.2022 г. № 377-ФЗ Под трудной жизненной ситуацией заемщика понимается любое из следующих обстоятельств: 1. Заемщик зарегистрирован в качестве безработного в органах службы занятости либо заемщик, которому назначена страховая пенсия по старости, прекратил трудовую деятельность (Основание: п. 1 ч. 2 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ) Подтверждающие документы: - выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации заемщика в качестве безработного; - трудовая книжка заемщика, которому назначена страховая пенсия по старости, содержащая запись о прекращении трудовых отношений либо сведения о трудовой деятельности, полученные в порядке, определенном статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации. 2. Заемщик признан инвалидом и федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы ему установлены I или II группы инвалидности (Основание: п. 2 ч. 2 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ)
--	--	---

	Подтверждающие документы: - справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. 3. Временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд (Основание: п. 3 ч. 2 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ) Подтверждающие документы: - листок нетрудоспособности, выданный в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством. 4. Среднемесячный доход заемщика (совокупный среднемесячный доход всех заемщиков по кредитному договору), рассчитанный за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием о предоставлении льготного периода, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом всех заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика. При этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств заемщика (заемщиков) перед Банком в соответствии с условиями кредитного договора и графиком платежей за 6 месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика. (Основание: п. 4 ч. 2 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ) Подтверждающие документы (в зависимости от вида трудовой деятельности) за текущий и предыдущий год: - справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога, выданная работодателем либо полученная в электронном виде с использованием информационной системы ФНС России; - справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход, полученная в электронном виде с использованием информационной системы ФНС России; - книга учета доходов и расходов (в зависимости от применяемой системы налогообложения) по утвержденной форме. 5. Увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика (несовершеннолетних детей, инвалидов I или II группы лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении заемщика на день заключения кредитного договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за календарный год, предшествующий году, в котором увеличилось количество лиц, находящихся на иждивении у заемщика. При этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств заемщика (заемщиков) перед Банком в соответствии с условиями кредитного договора и графиком платежей за 6 месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика.
--	--

	(Основание: п. 5 ч. 2 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ) Подтверждающие документы: - свидетельство о рождении; - свидетельство об усыновлении (удочерении); - акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя. Документы, подтверждающие доход заемщика: - справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога, выданная работодателем либо полученная в электронном виде с использованием информационной системы ФНС России; - справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход, полученная в электронном виде с использованием информационной системы ФНС России; - книга учета доходов и расходов (в зависимости от применяемой системы налогообложения) по утвержденной форме. 6. Заемщик проживает в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации (далее – ЧС), нарушены условия его жизнедеятельности и утрачено им имущество в результате ЧС. (Основание: п. 6 ч. 2 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ) Заёмщик может обратиться в Банк с требованием о предоставлении льготного периода по причине ЧС не позднее 60 дней с момента установления фактов его проживания в жилом помещении в зоне ЧС, нарушения условий его жизнедеятельности и утраты имущества в результате ЧС. Подтверждающие документы: - документы об установлении фактов проживания заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне ЧС, нарушения условий его жизнедеятельности и утраты им имущества в результате ЧС, выдаваемые уполномоченными органами. Для того чтобы воспользоваться льготным периодом по ипотечному кредиту, заемщику необходимо обратиться в Банк с требованием и предоставить следующие документы: Выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории Российской Федерации – для подтверждения условия, что предмет ипотеки является единственным жильем Письменное согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо Документы, подтверждающие нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации Паспорт гражданина РФ. Срок рассмотрения требования – до 5 дней (включительно). Датой начала льготного периода считается дата обращения заемщика с заявлением, либо дата, указанная заемщиком в заявлении*.
--	--

		Основания для отказа в предоставлении льготного периода: - Требование о предоставлении льготного периода не содержит указание на приостановление исполнения обязательств по кредитному договору либо указание на размер платежей, уплачиваемых в течение льготного периода, а также указание на обстоятельства, свидетельствующие о наступлении трудной жизненной ситуации. - Несоответствие всем условиям, установленным для предоставления льготного периода. Особенности предоставления льготного периода: Пени, штрафы, неустойки во время льготного периода не начисляются (по кредитам, полученным до 03.04.2020 г.) Заемщик вправе досрочно погашать кредит без прекращения льготного периода, пока сумма досрочных платежей не достигнет сумму платежей, которые заемщик должен был бы заплатить в течение действия льготного периода. При достижении указанной суммы платежей действие льготного периода прекращается Не предъявляются требования к поручителю, требования о взыскании задолженности заемщика, требования о расторжении кредитного договора, требования о досрочном исполнении обязательства по кредитному договору и обращение взыскания на предмет ипотеки Неоплаченные в период действия льготного периода платежи переносятся в конец графика погашения в том же размере Срок кредита увеличивается на время действия льготного периода. Действие льготного периода прекращается со дня вступления в силу постановления (акта) суда об утверждении мирового соглашения по предъявленному Банком искомому требованию о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора) либо постановления (акта) суда о признании обоснованным заявления о признании заемщика банкротом и введении реструктуризации его долгов или о признании заемщика банкротом и введении реализации имущества гражданина, а также с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о признании заемщика банкротом.
3. Общие параметры кредитования		
3.1.	Периодичность платежей Заемщика при возврате кредита, уплате процентов и иных платежей по кредиту	3.1.1. Ежемесячно равными платежами (аннуитетные платежи). В случае если дата очередного платежа приходится на выходной/праздничный день, оплата кредита осуществляется в первый рабочий день, следующий за выходным/праздничным днем.
3.2.	Порядок начисления процентов	3.2.1. Проценты начисляются на остаток ссудной задолженности ежедневно, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления денежных средств, и по день окончательного погашения задолженности включительно. 3.2.2. Проценты начисляются за действительное количество календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно)
3.3.	Погашение кредита и процентов	Ежемесячно аннуитетными платежами, включающими погашение части основного долга и уплату начисленных процентов за пользование кредитом, рассчитанными по формуле: Размер ПС x 0,01 ежемесячного = ОСЗ X -----

		платежа $1 - (1 + \text{ПС} \times 0,01) - (\text{Кол.мес}-1)$ – (Кол.мес-1) Где: ОСЗ - Остаток ссудной задолженности на расчетную дату (в российских рублях); ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Кредитным договором (в процентах годовых); Кол.мес. - количество полных Процентных периодов, оставшихся до истечения срока действия Кредитного договора.
3.4.	Мораторий на досрочное погашение	Отсутствует.
3.5.	Порядок определения курса иностранной валюты при переводе денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком	Курс иностранной валюты при переводе денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком, устанавливается по курсу Кредитора на день совершения конверсионной операции.
3.6.	Способы возврата Заемщиком кредита, уплаты процентов по нему, включая бесплатный способ исполнения Заемщиком обязательств по договору потребительского кредита	3.6.1. Бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору потребительского кредита - внесение наличных денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, через кассу Банка/ВСП/Филиал Банка. 3.6.2. Безналичное перечисление денежных средств на основании разовых или долгосрочных поручений о списании средств в счет погашения задолженности по кредиту с текущего счета Заемщика на соответствующие счета Банка. Способы пополнения текущего счета Заемщика: • внесение наличных денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, через кассу Банка / ВСП/ Филиал Банка; • безналичное перечисление денежных средств на основании разовых или долгосрочных поручений о перечислении средств со счета Заемщика, открытого в кредитной организации, отличной от Банка, на текущий счет Заемщика, открытый в Банке; • безналичное перечисление денежных средств без открытия счета на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, через «Почту России» (не менее чем за 10 календарных дней до даты списания платежа).
3.7.	Виды комиссий	Отсутствуют.
3.8.	Примерный перечень расходов Заемщика	3.8.1. Расходы, связанные с оплатой услуг Банка: 3.8.1.1. проценты за пользование Кредитом - в соответствии с Условиями; 3.8.2. Расходы, связанные с оплатой услуг третьих лиц: 3.8.2.1. страхование - в соответствии с тарифами страховых организаций (при наличии); 3.8.2.2. оценка Предмета залога в соответствии с тарифами независимого оценщика; 3.8.2.3. нотариальное удостоверение документов (при необходимости) - в соответствии с действующими нотариальными тарифами; 3.8.2.4. государственная регистрация ипотеки/ залога государственная пошлина в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; 3.8.2.5. оформление документов, необходимых для оформления и регистрации ипотеки (организациями (органами), осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, ДЕЗ (РЭУ, ЖЭК), органами кадастрового учета и т.п.) - в соответствии с тарифами организаций, оформляющих документы;

		3.8.2.6. комиссия риэлтора и/или ипотечного брокера (при наличии), определяется по соглашению между риэлтором и/или ипотечным брокером и Заемщиком.
3.9.	Досрочное погашение	Полное или частичное досрочное погашение задолженности по кредитному договору допускается с даты предоставления Кредита без комиссии за досрочное погашение и без ограничения минимальной суммы при досрочном погашении в соответствии с условиями кредитного договора.
3.10.	Ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора потребительского кредита, размер неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены	При нарушении сроков возврата Кредита и/или процентов по Кредиту, Заемщик обязан уплатить Кредитору пени в размере 1/366 (одна трехсот шестидесяти шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Кредитора (включительно).
3.11.	Сроки, в течение которых Заемщик вправе отказаться от получения Кредита	Заемщик вправе отказаться от получения Кредита полностью или частично, уведомив об этом Банк до истечения установленного договором срока его предоставления.
3.12.	Иные договоры, которые Заемщик обязан заключить, и (или) иные услуги, которые он обязан получить в связи с Договором, а также информация о возможности Заемщика согласиться с заключением таких договоров и (или) оказанием таких услуг либо отказаться от них	В целях заключения и исполнения договора между Сторонами заключается договор банковского счета. Услуги Банка по открытию и ведению банковского счета осуществляются Банком бесплатно. Заемщик может отказаться от заключения таких договоров, если обязанность по их заключению не вытекает из требований закона.
3.13.	Информация о возможном увеличении суммы расходов Заемщика по сравнению с ожидаемой суммой расхода в рублях, в том числе при применении переменной процентной ставки, а также информация о том, что изменение курса иностранной валюты в прошлом не свидетельствует об изменении ее курса в будущем, и информация о повышенных рисках Заемщика, получающего доходы в валюте, отличной от валюты кредита	Расходы Заемщика определяются Договором и не могут быть увеличены по сравнению с ожидаемой при заключении Договора суммой расходов.

3.14.	Условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору	3.15.1. Банк имеет право передать свои права (требования) по Договору третьему лицу в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. 3.15.2. Заемщик имеет право запретить уступку третьим лицам прав по договору потребительского кредита. При уступке прав (требований) по Договору Кредитор вправе передавать персональные данные заемщика и лиц, предоставивших обеспечение по Договору, в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных.
3.15.	Информация об определении курса иностранной валюты в случае, если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств Кредитором третьему лицу, указанному Заемщиком при предоставлении потребительского кредита, может отличаться от валюты потребительского кредита	Не применимо.
3.16.	Подсудность споров по искам Банка к Заемщику	По соглашению сторон Договора иски Банка к Заемщику по спорам, вытекающим из договора потребительского кредита или касающиеся его нарушения, прекращения или недействительности, могут рассматриваться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде, расположенном в пределах субъекта Федерации по месту нахождения Заемщика, указанному им в договоре потребительского кредита. Споры, подсудность которых установлена законодательством Российской Федерации и не подлежит изменению, рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.17.	Формуляры или иные стандартные формы, в которых определены общие условия договора потребительского кредита	Отсутствуют.

Примечание:

Список документов Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя, предоставляемых для принятия предварительного решения о возможности предоставления кредита указан в Приложении 1 к Паспорту ипотечного продукта «ИТ-ипотека».

Перечень документов, предоставляемых по объектам недвижимости указан в Приложении 2 к Паспорту ипотечного продукта «ИТ-ипотека».

Список документов Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя, предоставляемых для принятия предварительного решения о возможности предоставления кредита

Общие документы:

1. Заявление анкета на получение Кредита;
2. Паспорт гражданина Российской Федерации (ксерокопии обязательных страниц 2-3, 4-5, 14-15, 16-17, 18-19, остальные страницы – при наличии отметок на момент рассмотрения заявки на получение кредита, оригинал паспорта предъявляется для сверки);
3. Оригинал и копия документа о временной регистрации Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя, если в паспорте отсутствует отметка о регистрации;
4. СНИЛС;
5. Копия Трудовой книжки или трудового договора/контракта/справки с места службы, заверенные работодателем, срок действия 30 дней с даты заверения – не требуется при предоставлении Сведения о трудовой деятельности, предоставляемые из информационных ресурсов Пенсионного фонда Российской Федерации должны быть отправлены с портала Госуслуг на почту банка gosuslugi@rostfinance.ru;
6. Справка 6-НДФЛ за **12 месяцев**, предшествующих обращению Заемщика в Банк, удостоверенная печатью (если применимо) и подписью Руководителя и/или Главного бухгалтера, срок действия 30 дней с даты оформления и/или выписка по зарплатному счету, удостоверенная банком - не требуется при предоставлении справки, подтверждающий доход клиента, выгруженной посредством доступа к Госуслугам на почту банка gosuslugi@rostfinance.ru либо справки, полученной посредством сервисов ФНС с обязательным предоставлением средств для проверки действительности ЭЦП (в виде электронного архива);
7. Справка о размере пенсии (из территориального отделения Пенсионного фонда Российской Федерации, из МО, МВД, ФСБ и иных силовых структур);
8. Пенсионное удостоверение и/или любой иной документ, подтверждающий отнесение клиента к Пенсионерам (при наличии дополнительного дохода от пенсионных выплат);

При необходимости Банк оставляет за собой право затребовать иные документы.

Список документов по приобретаемым объектам недвижимости, передаваемым в залог для принятия окончательного решения по вопросу предоставления кредита

Вторичный рынок

1. Правоустанавливающие документы на предмет залога (ксерокопии, оригиналы предъявляются для сверки) (Документы, указанные в свидетельстве о государственной регистрации права ЛИБО в выписке из ЕГРП/ЕГРН в качестве документов-оснований);
2. Свидетельство о государственной регистрации права (предоставляются в случае, если право собственности оформлено до 15.07.2016 г. (включительно) или Выписка из ЕГРП/ЕГРН, подтверждающая проведённую государственную регистрацию, в случае если право зарегистрировано после 15.07.2016 г. (ксерокопия, оригинал предъявляются для сверки);
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (срок действия 30 дней), форма предоставления:
 - на бумажном носителе, заверенная подписью и печатью государственного регистратора либо заверенная МФЦ;
 - в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью уполномоченного лица (вебстраница портала Росреестра - <https://rosreestr.ru/site/>) с обязательным предоставлением средств для проверки действительности ЭЦП (в виде электронного архива);
 - в виде электронного документа без электронной цифровой подписи (веб-страница портала Росреестра – <https://rosreestr.ru/site/>) с обязательным предоставлением электронного архива для расшифровки;
4. Отчет об оценке рыночной стоимости закладываемой недвижимости, подготовленный независимой оценочной компанией, рекомендованной Банком. Отчет может быть подписан усиленной квалифицированной подписью оценочной компании. Срок действия отчета 6 месяцев;
5. Технические документы – не требуется, при предоставлении выписки из ЕГРП/ЕГРН с планом квартиры, при рассмотрении жилого дома с земельным участком предоставляется технический план. При отсутствии выписки из ЕГРП/ЕГРН с планом квартиры предоставлении любого документа с техническим планом квартиры для возможности определения планировки квартиры на соответствие перепланировки/переоборудования объекта недвижимости.
6. Справка из уполномоченных органов (удостоверенная государственными/муниципальными органами, ответственными за снос и/или капитальный ремонт, в том числе БТИ, Администрация муниципального образования и др.) об отсутствии планов по сносу или капитальному ремонту с отселением. Предоставляется, если износ залогового имущества составляет 50 и более процентов, срок действия справки – 30 дней;
7. Нотариально удостоверенное согласие супруга на передачу в залог недвижимости (если объект недвижимости приобретался в период брака, и супруг(а) не указан(а) в качестве собственника в правоустанавливающих документах) или нотариально заверенная копия брачного контракта –предоставляется на момент сделки;
8. Документы об оплате предмета залога (в зависимости от ситуации – если не истёк срок исковой давности – 3 года и нет информации об оплате в договоре).

Первичный рынок

1. Проект Договора приобретения строящейся недвижимости;

При необходимости Банк оставляет за собой право затребовать иные документы.