

**Программа ипотечного кредитования  
НОВОСТРОЙКА по 2-м документам**

|   |  |
|---|--|
| Программа ипотечного кредитования для аккредитованных в Банке строящихся жилых объектов на цели приобретения у юридического лица на первичном рынке жилья готового жилого помещения по договорам купли-продажи либо приобретение у юридического лица жилого помещения, находящегося на этапе строительства, по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) в соответствии с положениями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".  |  |
| Первоначальный взнос  | Срок кредита - 60 – 360 мес. (с шагом 12 мес.)   |
| <b>При приобретении квартир</b>   |  |
| от 50%  | 12%  |
| <b>При приобретении апартаментов или таунхаусов<sup>1</sup></b>   |  |
| от 50%  | 14%  |
| Размер кредита  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Минимальная сумма кредита - 100 000 рублей.</li> <li>✓ Максимальная сумма кредита - до 10 млн. рублей (включительно)</li> </ul> |
| <p>Обеспечение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• залог приобретаемой квартиры/апартаментов/таунхауса (ипотека в силу закона);<br/>В случае приобретения таунхаусов, также должны быть оформлены в залог права собственности/аренды на земельный участок под данным объектом недвижимости (ипотека в силу закона);</li> <li>• залог имущественных прав требования (на период строительства), после оформления правоустанавливающих документов на приобретаемую квартиру/апартаменты/таунхаус – залог недвижимости (ипотека в силу закона).</li> <li>• В случае приобретения таунхаусов, также должны быть оформлены в залог права собственности/аренды на земельный участок под данным объектом недвижимости (ипотека в силу закона);</li> </ul>   |  |
| <p><i>Кредитование осуществляется в соответствии с:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Положением о порядке предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в ПАО «МИнБанк» на приобретение строящихся объектов недвижимости и земельных участков.</li> <li>• Положением о порядке выдачи кредитов физическим лицам на приобретение готовой недвижимости в ПАО «МИнБанк».</li> <li>• Временным порядком функционирования кредитной фабрики через систему SLD в рамках ипотечного кредитования в ПАО «МИнБанк».</li> </ul> <p><i>Регион приобретения недвижимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Подача заявки и выдача кредита может осуществляться в подразделении Банка, для приобретения недвижимости в соседней области/регионе, имеющей общую административную границу с областью/регионом подразделения, где подается заявка и выдается кредит. Необходимые мероприятия по организации государственной регистрации объекта залога осуществляются подразделением, предоставляющим кредит.</li> </ul> |  |

<sup>1</sup> Кредитование на приобретение апартаментов и таунхаусов осуществляется только в Москве, Санкт-Петербурге, а также в пределах 15 километровой зоны от МКАД и КАД Санкт-Петербурга.

*Дополнительные условия кредитования:*

- ✓ При отсутствии личного страхования процентная ставка увеличивается на 4 п.п.
- ✓ Погашение кредита аннуитетными платежами.
- ✓ Обязательное страхование залога недвижимости в пользу Банка на весь срок кредитования.
- ✓ Обязательное оформление закладной.
- ✓ Условия оформления страхования:
  - для личного страхования:
    - а) инвалидность Застрахованного лица I, II группы в результате несчастного случая или болезни;
    - б) смерть Застрахованного лица в результате несчастного случая или болезни;

При наличии созаемщиков, личное страхование оформляется на сумму кредита + 10% в совокупности на всех участников кредитного договора. При этом, распределение страховой суммы по заемщикам/созаемщикам осуществляется в соответствии с долей дохода конкретного заемщика/созаемщика в совокупном доходе.

– для имущественного страхования (земельный участок (независимо от вида права на него) не подлежит имущественному страхованию:

- а) риск утраты (гибели) имущества;
- б) риск недостачи или повреждения имущества.

Оформление страхования возможно только в аккредитованной страховой компании.

## **Основные требования к приобретаемой квартире/апартаментам/таунхаусу – предмету залога**

Предметом залога по ипотечному кредиту по данной программе может являться:

- Квартира<sup>2</sup> - в рамках настоящей программы кредитования, жилое помещение, которое соответствует (при приобретении на этапе строительства будет соответствовать) следующим требованиям:
  - имеет отдельную от других квартир или домов кухню и санузел (ванная комната и туалет);
  - подключено к центральным (городским) системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь квартиры, либо имеет автономную систему водо- и теплообеспечения;
  - не имеет незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований

Допускается приобретение объектов, имеющих отдельный выход на земельный участок и оформленных (планируемых к оформлению) в Росреестре в качестве «Квартиры». В данном случае не допускается приобретение квартиры с земельным участком (земельный участок под многоквартирным домом по умолчанию (по Жилищному кодексу) является общей долевой собственностью всех собственников квартир многоквартирного дома, отдельный договор на приобретение доли в праве на земельный участок не заключается).

- Апартаменты – в рамках настоящей программы кредитования, нежилое помещение, которое может использоваться для проживания, находящееся в здании

<sup>2</sup> Согласно части 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

отеля, административно-деловом, торговом центре (комплексе), при этом соответствующее (при приобретении на этапе строительства будет соответствовать) следующим требованиям:

- является выделенным помещением, являющимся самостоятельным объектом гражданских прав;
  - имеет отдельный санузел. Апартаменты с санузлом, общим для нескольких нежилых помещений, не рассматриваются в качестве предмета ипотеки.
  - подключено к центральным (городским) системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь помещения, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
  - не расположено в цокольном или подвальном этаже здания
- 
- Таунхаус (англ. Townhouse – городской дом) – в рамках настоящей программы, жилое помещение, являющееся частью жилого дома (части соответствует отдельный блок в жилом доме блокированной застройки<sup>3</sup>) приобретаемое с правом собственности/правом аренды на земельный участок, (в Росреестре таунхаус может быть оформлен как: жилой дом блокированной застройки, часть жилого дома, блок-секция и т.д.), при этом соответствующий (при приобретении на этапе строительства будет соответствовать) следующим требованиям:
    - является изолированным объектом (должен быть отдельный выход на соответствующую часть земельного участка, расположенную перед ним) и зарегистрирован (в последующем зарегистрирован) как индивидуальный объект (в кадастровом/техническом паспорте и в ЕГРН должна быть указана именно приобретаемая часть дома).
    - продается вместе с правом собственности/правом аренды (срок договора аренды не должен быть менее срока кредитования) на земельный участок, который выделен и зарегистрирован как индивидуальный объект. Земля должна относиться к категории «Земли населенных пунктов (поселений)». Вид разрешенного использования земельного участка:
      - жилая застройка;
      - жилищное строительство;
      - малоэтажное строительство;
      - блокированные жилые дома;
      - блокированная жилая застройка.

Объект недвижимости может приобретаться в строящемся аккредитованном в Банке объекте (приобретение по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору)) или во вновь построенном объекте у юридического лица (приобретение по договору купли-продажи на первичном рынке жилья). Земельный участок может быть приобретен у юридического лица в соответствии с отдельным договором о продаже прав собственности/прав аренды.

---

<sup>3</sup> Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации под "жилыми домами блокированной застройки" понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

### **Перечень документов по предмету залога, предоставляемых в Банк**

1. При приобретении недвижимости на этапе строительства:
  - проект договора долевого участия или проект договора уступки прав требования по договору долевого участия (заключаемый только с юридическим лицом).
  - правоустанавливающий документ о собственности/праве аренды на земельный участок (при приобретении таунхаусов)
2. При приобретении готовой недвижимости:
  - проект договора купли-продажи (заключаемый только с юридическим лицом);
  - свидетельство о праве собственности на недвижимость (оригинал или копия, при наличии);
  - выписка из ЕГРН (запрашивается сотрудником юридического подразделения Банка).
  - отчет об оценке готовой недвижимости подготовленный независимой оценочной компанией.
  - правоустанавливающий документ о собственности/праве аренды на земельный участок (при приобретении таунхаусов)

### **Список обязательный документов, предоставляемых Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем**

1. Документы, представляемые Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем:
  - заявление - Анкета – Заемщика / Созаемщика;
  - анкета Поручителя;
  - Основной документ: общегражданский паспорт, свидетельство о пенсионном страховании.
  - Дополнительно может быть представлен: заграничный паспорт, водительское удостоверение, свидетельство о присвоении ИНН, пенсионное удостоверение.
2. Заемщик/Созаемщик представляет:
  - до выдачи кредита – документы по личному страхованию (оригинал страхового полиса, по условиям которого Выгодоприобретателем является Банк, а также копии документов, подтверждающих оплату страховой премии);
  - не позднее 3-х рабочих дней после оформления ипотеки в силу закона – документы по страхованию риска утраты или повреждения приобретаемой квартиры (оригинал страхового полиса, по условиям которого первым Выгодоприобретателем является Банк, а также копии документов, подтверждающих оплату страховой премии);
  - одновременно с заключением договора залога квартиры или оформления ипотеки в силу закона – разрешение органов опеки и попечительства на заключение договора залога квартиры, если в числе членов семьи Заемщика имеются несовершеннолетние дети.
3. Заёмщик/Созаемщик ежегодно оформляет страховой полис по страхованию жизни и потери трудоспособности от несчастного случая в пользу Банка (Личное страхование) (при наличии), а также Договор страхования квартиры от риска утраты и повреждения (Имущественное страхование), по условиям которого первым Выгодоприобретателем является Банк. Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) Личного и Имущественного страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса должна быть не меньше Остатка суммы кредита, увеличенного на 10% (Десять процентов).