

**Программа ипотечного кредитования физических лиц «Новостройка»
(на приобретение квартиры в строящемся (под залог прав требования/собственности)
многоквартирном доме)**

ПАО Банк «Кузнецкий», г. Пенза, ул. Красная, 104, тел: 8-800-100-64-10, www.kuzbank.ru, лицензия Банка России № 609 от 12.11.2018г.	
Критерии участия в Программе	Участником Программы (получателем ипотечного кредита) может стать гражданин РФ (резидент). Кредитование возможно с привлечением созаемщиков (не более 3х) и учетом совокупности доходов при расчете платежеспособности. Требования к созаемщикам аналогичны требованиям к заемщику. Если по условиям Ипотечной сделки Заемщик является Залогодателем приобретаемого Предмета ипотеки и состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такой Ипотечной сделке Заемщиком и Залогодателем независимо от того, имеет ли супруг источник дохода и независимо от размера такого дохода.
Возрастные ограничения	Заемщиками (созаемщиками) могут стать граждане РФ в возрасте от 21 года. На момент погашения кредита возраст заемщика не должен превышать 65лет. При участии нескольких заемщиков срок кредита рассчитывается с учетом достижения 65-летнего возраста старшим из заемщиков.
Обязательные требования банка к заемщику	Заемщик должен: • не иметь просроченной задолженности по ранее полученным ссудам на момент обращения за кредитом; • иметь постоянную регистрацию и основное место работы на обслуживаемой банком (его структурными подразделениями) территории (субъект РФ); • иметь общий трудовой стаж более 1 года, а непрерывный срок трудовой деятельности на последнем (настоящем) месте работы – не менее 6 месяцев, для граждан РФ (резидентов), • физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, должны быть зарегистрированы не позднее 24 месяцев до даты обращения в Банк. • соответствовать требованиям банка по платежеспособности
Первоначальный взнос	• от 10% - стандартно; • от 5% - при наличии Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, либо участникам целевых жилищных программ Федерального и регионального уровня
Минимальная сумма кредита	300 000 руб.
Максимальная сумма кредита	Определяется исходя из совокупного дохода заемщиков
Срок кредита	От 5 до 30 лет
Обеспечение возврата кредита	Залог прав требования, после оформления в собственность - залог приобретенной недвижимости.
Требования к объекту залога	• Объект строительства и застройщик должны быть аккредитованы банком; • находится на территории населенного пункта присутствия Банка; • стоимость предмета ипотеки (залога) должна подтверждаться Отчетом об оценке, произведенной Оценщиком. Оценщик, Отчет об оценке Предмета ипотеки (залога) должен соответствовать требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности; • окончательное решение о соответствии предмета залога требованиям принимается Банком.
Базовая процентная ставка по основному долгу	9,5 %
Условия, изменяющие размер базовой процентной ставки по кредиту (условия суммируются)	• Для Заемщиков: - получающих заработную плату (<u>в том числе не в рамках з/п договора</u>) на счета, открытые в Банке*; - являющихся работниками организаций, компаний, соответствующих установленному перечню** организационно-правовых форм предприятий, учреждений и организаций бюджетной сферы; - основным местом трудовой деятельности, которых является организация (предприятие), включенная в утвержденный перечень «Корпоративных клиентов» (Приложение № 1 к данной Программе); - подтвердивших свою платежеспособность Справкой о состоянии ИЛС из ПФР; • базовая процентная ставка по кредиту уменьшается на 0,5%; • для физических лиц, подтверждающих свою платежеспособность доходами, полученными от предпринимательской деятельности, и имеющих расчетные счета в Банке «Кузнецкий», с общим кредитовым <u>среднемесячным оборотом</u> по этим счетам <u>не менее 300 тыс. руб.</u> за последние 6 месяцев

	базовая процентная ставка по кредиту уменьшается на 0,5%; • в случае если первоначальный взнос по кредиту составляет 20% и более, базовая процентная ставка по кредиту уменьшается на 0,5%; • в случае если сумма ипотечного кредита превышает 3 млн. руб. базовая процентная ставка по кредиту уменьшается на 0,5%; • при отказе от страхования риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности базовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 2%; • при отказе от страхования риска прекращения права собственности на квартиру, обременения (ограничения) права собственности на квартиру правами третьих лиц базовая процентная ставка по кредиту увеличивается на 1,5%. • в случае не предоставления Заемщиком в Банк документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Заемщика на квартиру стандартная процентная ставка по кредиту увеличивается на 5% начиная с 1 числа месяца, следующего за периодом, рассчитываемым следующим образом: срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства, установленный договором инвестирования, плюс количество дней, отведенное договором инвестирования Заемщику на принятие Объекта долевого строительства – и действует по дату предоставления Заемщиком в Банк документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Заемщика на квартиру; • в случае незаключения/расторжения/невозобновления срока действия полиса /договора страхования риска прекращения права собственности на квартиру и/или риска утраты или повреждения квартиры процентная ставка по кредиту, действующая на дату увеличения, увеличивается с первого числа месяца, следующего за датой получения Кредитором информации о незаключении/расторжении/невозобновлении договора страхования/полиса на 2% годовых и действует по дату предоставления Заемщиком документов, подтверждающих заключение/возобновление срока действия полиса /договора страхования следующих рисков: риска прекращения права собственности на квартиру, риска утраты квартиры, риска повреждения квартиры. *-Льготная процентная ставка действует в течение срока действия кредитного договора при условии перечисления в указанный период Заемщику сумм для выплаты заработной платы. В случае отсутствия перечислений сумм для выплаты заработной платы, на счет Заемщика, открытый в Банке в течение двух календарных месяцев, процентная ставка по кредиту увеличивается на 0,5 % годовых от первоначальной ставки, начиная с 1 числа месяца, следующего за месяцами, в которых отсутствуют перечисления Заемщику сумм для выплаты заработной платы.
** Перечень организационно-правовых форм предприятий, учреждений и организаций бюджетной сфер	- суды (в т.ч. судьи в отставке), органы прокуратуры, следственного комитета, Министерство РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий; Министерство внутренних дел РФ; Федеральная служба войск национальной гвардии РФ (Росгвардия); Министерство обороны РФ, Военный комиссариат, учреждения и органы уголовно-исполнительной системы, федеральная служба безопасности РФ, Федеральная налоговая служба, Федеральная служба судебных приставов; - учебные заведения; - учреждения (федеральные, субъектов Российской Федерации, муниципальные (районные, городские и пр.)); - государственные автономные учреждения; - государственные бюджетные учреждения; - государственные казенные учреждения; - бюджетные учреждение здравоохранения; - муниципальные автономные учреждения. - предприятия (федеральные, субъектов Российской Федерации муниципальные (районные, городские и пр.)); - унитарные предприятия; - казенные предприятия.
Требование к страхованию	Обязательным условием является оформление договора имущественного страхования предмета залога (приобретаемой недвижимости). Страхование жизни и здоровья, Страхование риска прекращения права собственности на квартиру, обременения (ограничения) права собственности на квартиру правами третьих лиц - по желанию Заемщика.
Размер неустойки (штрафа, пени)	0,05 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной кредитным договором, по дату погашения просроченной задолженности.
Порядок погашения ипотечного кредита	Ежемесячно аннуитетными (равными) платежами в течении всего срока кредита.
Порядок погашения процентов	Ежемесячно в дату, определенную кредитным договором, а в случае полного гашения долга – не позднее дня гашения кредита
Порядок досрочного погашения	Мораторий на досрочное погашение и комиссия за него отсутствуют. Полное или частичное погашение кредита осуществляется на основании письменного

	заявления Заемщика, поданного в Банк, не менее чем за 30 дней до дня такого погашения.
Комиссия за изменение условий договора	Согласно Тарифам Банка, действующим на дату принятия решения об изменении условий договора
Перечень документов, необходимых для принятия решения	Установлен внутренними нормативными документами банка (Приложение № 1 к данной Программе).
Срок рассмотрения заявления	В течение 10 рабочих дней, включая день предоставления полного пакета документов, необходимых для рассмотрения заявления
Срок действия решения банка о предоставлении кредита	Решение действует в течение 90 календарных дней, включая дату принятия решения.
Условия выдачи кредита	Выдача осуществляется после регистрации ипотеки в пользу Банка.
Прочие условия	Иной порядок предоставления кредита (требования, условия, перечень предоставляемых документов) может устанавливаться отдельным решением кредитного комитета

ПЕРЕЧЕНЬ

документов, предоставляемых клиентом для получения кредита.

Перечень документов от каждого Заемщика, работающего по найму

Документы		Примечание
на Заемщика		
Копия паспорта заемщика		Все страницы
по трудовой деятельности		
Копия трудового контракта (договора) Копии дополнительных соглашений к трудовому контракту (при наличии); копия трудовой книжки		Все страницы должны быть заверены работодателем. Каждая страница заверена печатью организации, заверена записью «Копия верна», заверена подписью руководителя или уполномоченного лица, с расшифровкой подписи, с указанием его должности, с указанием даты заверения.
При работе по совместительству: Копии приказов: - о приеме на работу, - о переводах (при наличии) Копия трудового контракта по совместительству		Последней записью должна стоять фраза «Работает по настоящее время», которая также заверяется, как указано выше. Срок заверения – 45 дней.
Официальная справка работодателя, выданная по месту прохождения военной службы Служебное удостоверение		Для сотрудников органов внутренних дел РФ; органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ; уголовно-исполнительной системы; Министерства обороны РФ, ОАО РЖД
Документы, подтверждающие доход заемщика за последние 12 месяцев: Работающие граждане: Справка о состоянии индивидуального лицевого счета в системе Обязательного пенсионного страхования, полученная Банком (<u>Заемщиком</u>) в электронном виде с портала Госуслуг. Справка о доходах и суммах налога физического лица с места работы за последние 12 месяцев, либо выписка по счету/вкладу, открытому в Банке с данными о поступлениях заработной платы за последние 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения в Банк (если период работы на настоящем (последнем) месте менее 12 месяцев – то указанные документы предоставляются за период, соответствующий периоду работы на настоящем (последнем) месте). Пенсионеры: Справка о размере назначенной пенсии из отделения Пенсионного Фонда РФ и/или Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) и/или другого государственного органа, выплачивающего пенсию, и/или справка о размере назначенной пенсии из негосударственного пенсионного фонда (НПФ) ¹ , являющегося участником системы гарантирования прав застрахованных лиц ² , либо выписка по счету/вкладу, открытому, в том числе, в другом банке, с данными о поступлениях пенсии за последние 12 месяцев (в случае, если с момента выхода на пенсию прошло менее 12 месяцев - с даты выхода на пенсию).		В Справке о доходах и суммах налога физического лица с места работы обязательное указание ИНН заемщика

¹ Банк вправе запросить Договор негосударственного пенсионного обеспечения, заключенный Клиентом с негосударственным пенсионным фондом и/или выписку по счету/вкладу, открытому в стороннем банке, с данными о поступлениях негосударственной пенсии за последние 12 месяцев (иной период предоставления доходов может устанавливаться соответствующей программой кредитования физических лиц).

² Реестр негосударственных пенсионных фондов — участников системы гарантирования прав застрахованных лиц размещается на официальном сайте Агентства по страхованию вкладов (http://www.asv.org.ru/pension/list_npf/).

При необходимости, предоставляются дополнительные документы		
	Копия военного билета	Для лиц мужского пола призывного возраста (до 27 лет)
	Копия свидетельства о заключении / расторжении брака	При наличии
	Копия брачного контракта	При наличии
	Копия согласия одного из супругов на участие в кредитном договоре (договоре займа) в качестве Заемщика (по установленной форме)	Для Заемщиков (которые не будут собственниками), состоящих в браке, при условии, что супруг/супруга не участвует в кредитном договоре (договоре займа)
	Копия свидетельства о рождении детей	При наличии несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет
	Копия паспорта ребенка	При достижении 14-летнего возраста все страницы
	Копия (нотариально заверенная) разрешения органов опеки и попечительства на приобретение и передачу в залог квартиры / доли в собственность несовершеннолетнего ребенка, подписанную начальником городского Управления образования	Если собственником / одним из собственников квартиры будет несовершеннолетний ребенок.
	Копия выписки из домовой книги по месту регистрации несовершеннолетнего ребенка	Если одним из собственников квартиры будет несовершеннолетний ребенок до 14 лет
	Копия свидетельства о смерти супруги (а)	При наличии
	Пенсионное удостоверение	В случае, если Заемщик является получателем пенсии
	Копия письма о назначении пенсии с указанием ее размера, или Выписка с банковского счёта, подтверждающая получение пенсионных выплат.	В случае, если Заемщик является получателем пенсии
	Копии кредитных договоров, договоров займа, договоров поручительства, с графиками платежей и справки об остатке задолженности, размере ежемесячного платежа и наличии просрочек	При наличии непогашенных кредитов
	Копия решения суда по уплачиваемым алиментам	В случае, если заемщик выплачивает алименты

*Заемщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях в предоставленных документах

*При предоставлении копий документов необходимо предъявление оригиналов для их заверения

*Копии указанных документов должны быть чёткими и читаемыми

*При необходимости Банк вправе запросить иные документы, не указанные в настоящем перечне

*Для лиц работающих в органах необходима справка (оригинал) о том, что Заемщик состоит на спец.учете с указанием должности, звания + копия соответствующего удостоверения.

Перечень документов от Заемщика, являющегося Индивидуальным предпринимателем

Документы		Примечание
на Заемщика		
	Копия паспорта заемщика	Все страницы
по трудовой деятельности		
	Копия Свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя	
	Копия Свидетельства о постановке на налоговый учёт	
	Копии Лицензий и Свидетельств на занятие отдельными видами деятельности;	При наличии
	Выписка из ЕГРИП	ЕГРИП - Единый Государственный реестр индивидуальных предпринимателей, срок действия 45 дней
Документы, подтверждающие доход заемщика - ИП		

	Копия налоговой декларации (заверенная налоговым органом на каждой странице) установленной формы для метода налогообложения, применяемого данным Заемщиком за 2 последних года, с отметкой налогового органа о принятии, с копиями квитанций об уплате налогов и справка из налогового органа об исполнении налогоплательщиком обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней и налог. санкций. В случае: ▪ применения общего режима налогообложения также предоставляются: - копии налоговой декларации по форме 3-НДФЛ, квитанции об уплате налога, налогового уведомления со штампом налогового органа за последние два календарных года; - копии документов, подтверждающих оплату авансовых платежей за последние два календарных года. ▪ применения упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения «Доходы минус расходы» также предоставляются: - копия налоговой декларации по Единому налогу, уплачиваемому в связи с применением специального режима налогообложения с предоставлением электронного документа от налогового органа о принятии данного документа за предыдущий календарный год и за последний отчетный период текущего года, заверенная печатью индивидуального предпринимателя; - копии документов, подтверждающих оплату Единого налога за предыдущий календарный год и за последний отчетный период текущего года. При наличии: - выписка по основному расчетному счету (наибольшие обороты) ИП за 12 месяцев, предшествующих дате подачи в банк заявления-анкеты на кредит или выписка по основному расчетному счету за 12 месяцев и предоставление справки из Банка о движении денежных средств по счету за 12 месяцев.	
	Подробное информационное письмо о деятельности ИП (направление, масштабы деятельности, численность сотрудников, ключевые контрагенты, аффилированные юридические лица).	
	Книга учета доходов и расходов за 2 последних года (при наличии), либо оригинал справки из налоговой о получении дохода согласно указанной книги.	

При необходимости, предоставляются дополнительные документы

	Копия военного билета	Для лиц мужского пола призывного возраста (до 27 лет)
	Копия свидетельства о заключении / расторжении брака	При наличии
	Копия брачного контракта	При наличии
	Копия согласия одного из супругов на участие в кредитном договоре (договоре займа) в качестве Заемщика (по установленной форме)	Для Заемщиков (которые не будут собственниками), состоящих в браке, при условии, что супруг/супруга не участвует в кредитном договоре (договоре займа)
	Копия свидетельства о рождении детей	При наличии несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет
	Копия документа об усыновлении ребенка	При наличии (по продукту Новостройка)
	Соглашение об определении места жительства ребенка/решение суда об определении места	При наличии (по продукту Новостройка)

	<i>жительства ребенка</i>	
	<i>Копия паспорта ребенка</i>	<i>При достижении 14-летнего возраста, все страницы</i>
	<i>Копия (нотариально заверенная) Разрешения органов опеки и попечительства на приобретение и передачу в залог квартиры / доли в собственность несовершеннолетнего ребенка, подписанную начальником городского Управления образования</i>	<i>Если собственником / одним из собственников квартиры будет несовершеннолетний ребенок.</i>
	<i>Копия выписки из домовой книги по месту регистрации несовершеннолетнего ребенка</i>	<i>Если одним из собственников квартиры будет несовершеннолетний ребенок до 14 лет</i>
	<i>Копия свидетельства о смерти супругов</i>	<i>При наличии</i>
	<i>Копии кредитных договоров, договоров займа, договоров поручительства, с графиками платежей и справки об остатке задолженности, размере ежемесячного платежа и наличии просрочек</i>	<i>При наличии непогашенных кредитов</i>
	<i>Копия решения суда по уплачиваемым алиментам</i>	<i>В случае, если заемщик выплачивает алименты</i>

*Заёмщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях в предоставленных документах

*При предоставлении копий документов необходимо предъявление оригиналов для их заверения

*Копии указанных документов должны быть чёткими и читаемыми

*При необходимости, Банк вправе запросить иные документы, не указанные в настоящем перечне

Перечень документов от Продавца (Юридического лица)

Документы		Примечание
На продавца		
	Выписка из ЕГРЮЛ	Оригинал, либо нотариально заверенная копия, либо копия, заверенная застройщиком, либо сформированная в электронном виде. Срок действия 90 дней
	Письмо на официальном бланке организации-Продавца с Реквизитами для перечисления денежных средств за продаваемую квартиру, с указанием адреса квартиры ¹	Оригинал, заверенный подписью руководителя (гл. бухгалтера) и печатью юридического лица. Срок действия – 30 дней.
	Справка о балансовой стоимости конкретной квартиры ²	2 экз.
	Справка о том, что конкретная сделка по отчуждению недвижимого имущества не является крупной,	В случае если купля-продажа недвижимости не является уставной деятельностью организации
<i>либо</i>		
	Одобрение указанной сделки в соответствии с Уставом организации	В случае если купля-продажа недвижимости: - не является уставной деятельностью организации, сделка является крупной; - является сделкой с заинтересованностью.

^{1, 2} – данные документы могут не предоставляться, если вышеуказанная информация (о адресе квартиры, балансовой стоимости квартиры, реквизиты организации продавца для перечисления денежных средств) будет отражена в ином документе Продавца (юридического лица) (например – в Договоре участия в долевом строительстве).

При необходимости, предоставляются дополнительные документы		
	<i>Устав организации, учредительные документы и изменения к ним, свидетельства о регистрации изменений в ЕГРЮЛ</i>	<i>Копия, заверенная подписью руководителя и печатью юридического лица</i>
	<i>Свидетельства: - о постановке на учет в налоговом органе - о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, либо свидетельство о регистрации юридического лица в ЕГРЮЛ</i>	<i>Копия, заверенная подписью руководителя и печатью юридического лица</i>
	<i>Решение органа управления о назначении генерального директора и Приказ о вступлении его в должность</i>	<i>Копия, заверенная подписью руководителя и печатью юридического лица</i>
	<i>В случае, если от имени организации будет действовать представитель на основании доверенности: - нотариально заверенная копия доверенности - копия паспорта доверенного лица; - копия приказа о назначении на должность доверенного лица</i>	<i>Копия, заверенная подписью руководителя и печатью юридического лица</i>

***При заверении документов юридическим лицом** обязательно указание наименования должности заверяющего лица, подписи, расшифровки подписи, даты заверения, оттиска печати и слов «Копия верна».

***Продавец** обязан уведомить Банк обо всех изменениях в предоставленных документах

***При предоставлении копий документов** необходимо предъявление оригиналов для их заверения

***Копии** указанных документов должны быть чёткими и читаемыми

***При необходимости**, Банк вправе запросить иные документы, не указанные в настоящем перечне.

**Перечень документов на Объект недвижимости,
приобретаемый на Первичном рынке
(без свидетельства о государственной регистрации права собственности)**

Документы		Примечание
	Копия Разрешения на строительство дома	Заверенная Застройщиком. По разрешениям на строительство домов, выданным с 01 апреля 2005г., договора составляются только по форме 214 ФЗ, обязательной регистрацией в Регистрационной палате
	Копия Разрешения на ввод дома в эксплуатацию	Заверенная Застройщиком.
	Копия Договора о Долевом участии в строительстве	Приобретателями недвижимого имущества должны выступать оба супруга обязательно.
	Копия договора Уступки прав требования (цессии) на основании которых Продавцу принадлежит право на квартиру, и все Дополнительные соглашения к ним. Письмо от Застройщика (либо Правообладателя-юридического лица) о сумме исполненных и не исполненных обязательств по Договору.	Приобретателями недвижимого имущества должны выступать оба супруга обязательно. Копия, заверенная руководителем и печатью юридического лица.
	Письмо о смене нумерации квартиры, если изменился номер квартиры.	Официальное письмо, заверенное руководителем и печатью Застройщика
	Акт приёма-передачи квартиры от Застройщика на Заёмщиков-Залогодателей (после положительного решения о выдаче кредита)	Копия, заверенная руководителем и печатью Застройщика, либо оригинал- при наличии.
	Копии квитанций об оплате первоначального взноса, либо Расписка об оплате первоначального взноса (для физ.лиц)	
	Копия справки об отсутствии зарегистрированных лиц в отчуждаемом имуществе, либо Справка от Застройщика, что жилой дом не передавался управляющей компании, регистрация не ведется	Срок действия – 30 дней
	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на отчуждаемое имущество	после регистрации права собственности на квартиру

*При предоставлении копий документов необходимо предъявление оригиналов для их заверения

*Копии указанных документов должны быть чёткими и читаемыми

*При необходимости Банк вправе запросить иные документы, не указанные в настоящем перечне

*Для Регистрационной палаты Застройщик должен предоставить письмо о регистрации права собственности на Покупателей квартиры

*В кредитное досье может не помещаться документ из вышеперечисленных в том случае, если данный документ уже имеется в пакете документов на аккредитацию объекта строительства

Дополнительный пакет документов от Заемщиков

(при использовании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал)

Документы		Примечание
	Копия государственного сертификата на материнский (семейный) капитал	
	Справка Пенсионного фонда об остатке средств материнского (семейного) капитала на счете	Оригинал. Срок действия 30 дней
	Нотариально заверенная копия Обязательства о выделении доли несовершеннолетнему, в приобретаемом объекте недвижимости, в течение 6 месяцев после снятия залога (при наличии)	Если на момент оформления займа доля в приобретаемом объекте недвижимости несовершеннолетнему не выделяется

*При предоставлении копий документов необходимо предъявление оригиналов для их заверения

Заместитель Председателя Правления
ПАО Банк «Кузнецкий»

В.В. Желтухин

