

УТВЕРЖДЕН

Приказом АО «СПб ЦДЖ»
от 16.09.2022 № 2022-09/07

Паспорт ипотечного продукта «Первоначальный взнос»

Параметры	Описание
Краткое наименование	ИП ПВ
Вид ипотечного займа	Целевой ипотечный заём
Назначение	Возможность использования средств целевого ипотечного займа для сокращения размера первоначального взноса при приобретении жилого помещения, приобретаемого за счет средств целевого жилищного займа, предоставляемого в соответствии с требованиями Паспорта целевого жилищного займа целевая программа Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» (далее – Паспорт ЦЖЗ) или при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи с рассрочкой платежа
Целевая аудитория	Участники целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» избравшие вид содействия – предоставление целевого жилищного займа (далее – Участники ЦЖЗ) Участники целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» избравшие вид содействия – покупка у Оператора (далее – Участники ПО)
Цель предоставления займа	Соответствует требованиям раздела 6 Паспорта ЦЖЗ
Состав и требования к заемщикам и залогодателям	1. Заемщик/залогодатель является гражданином РФ. 2. Возраст заемщика на момент заключения договора займа составляет не менее 18 лет, а на момент окончания срока договора займа не более 70 лет. 3. Количество заемщиков по договору займа - не более 4 человек. 4. Заемщиками должны быть выступать совершеннолетние Участники ЦЖЗ/Участники ПО. 5. В состав заемщиком могут быть включены: родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать), бабушки, дедушки, а также гражданские и бывшие супруги (имеющие общих детей) Участников ЦЖЗ/Участников ПО. 6. Заключение Договора займа с Участником ЦЖЗ/Участником ПО, супруг которого не является гражданином РФ, возможно только в случае наличия брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности в отношении приобретаемого жилого помещения и раздельный режим обязательств по договору займа, при этом в расчет принимаются только доходы заемщика. 7. Собственниками и одновременно залогодателями приобретаемой с использованием ипотечного займа квартиры могут быть только Участники ЦЖЗ/Участники ПО и их несовершеннолетние дети (при наличии соответствующего разрешения органов опеки и попечительства). Несовершеннолетним членам семьи Участников ЦЖЗ/Участников ПО может не выделяться часть общей долевой собственности в момент заключения договора приобретения жилого помещения, при условии предоставления Залогодержателю нотариально заверенного обязательства переоформить приобретенное жилое помещение в общую долевую собственность всех членов семьи в течение 6 месяцев после погашения займа и снятия обременения с жилого помещения. 8. Заемщикам может быть отказано в предоставлении займа при выявлении наличия: – фактов признания судом, обоснованным заявлением о признании физического лица банкротом и введении реструктуризации его долгов;

	– фактов признания судом физического лица банкротом и введения реализации его имущества; – иных сведений, свидетельствующих о проведении в отношении физического лица процедуры банкротства. Окончательное решение о соответствии заемщика требованиям Займодавца принимается в отношении каждого заемщика индивидуально на основании анализа представленных документов.
Валюта займа	Рубли РФ
Срок займа	Не менее 36 месяцев и не более 240 месяцев (включительно)
Сумма займа	Минимальный размер займа – 500 000 рублей Максимальный размер займа – не более 20% от стоимости приобретаемого жилого помещения.
Процентная ставка	Значение процентной ставки на весь срок действия договора займа устанавливается в размере ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения договора займа
Первоначальный взнос за счет собственных средств	Не менее 10% от стоимости приобретаемого жилого помещения
Коэффициент К/З (кредит к залому)	Не более 20%
Обеспечение займа	Соответствует требованиям раздела 7 Паспорта ЦЖЗ
Порядок предоставления займа	Ипотечный заём предоставляется единовременно в безналичной форме
Порядок погашения займа	Аннуитетные платежи
Формула расчета аннуитетного платежа	Расчет ежемесячных аннуитетных платежей осуществляется по формуле: $\text{Ежемесячный аннуитетный платеж} = \frac{\text{ОСЗ} \times \text{ПС}}{1 - (1 - \text{ПС})^{-(\text{ПП} - 1)}}$ Где: ОСЗ - остаток ссудной задолженности (суммы обязательства) на расчетную дату; ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (в процентах годовых); ПП - количество процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства). При расчете ежемесячного аннуитетного платежа на дату выдачи ипотечного займа ПП равен сроку исполнения обязательств по договору займа в месяцах минус 1. Первый ежемесячный платеж состоит из начисленных процентов за пользование займом за первый процентный период (период - с даты, следующей за датой предоставления займа, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен заем (обе даты включительно)). Последний ежемесячный платеж включает в себя размер остатка суммы займа, начисленных процентов за пользование займом за последний процентный период (период - с первого числа календарного месяца, в котором должны быть исполнены обязательства по возврату ипотечного займа в полном объеме, по дату фактического исполнения обязательств (обе даты включительно)).
Штрафы, пени за нарушение сроков возврата ипотечного займа и (или) уплаты процентов на сумму	При нарушении сроков возврата заемных средств и уплаты, начисленных за пользование заёмными средствами процентов заемщик уплачивает по требованию займодавца неустойку в виде пеней в размере 0,05 (ноля целых пяти сотых) процента от суммы просроченного платежа по возврату жилищного займа за каждый календарный день просрочки до даты

ипотечного займа	поступления просроченного платежа на счет Займодавца.
Мораторий на досрочное погашение займа	Отсутствует
Требования к предмету ипотеки и продавцу	Соответствует требованиям раздела 10 Паспорта ЦЖЗ
Перечень и требования к документам для одобрения получения займа	Соответствует требованиям разделов 14, 15 Паспорта ЦЖЗ Займодавец вправе запросить дополнительные документы.
Другие значимые характеристики	Соответствует требованиям Паспорта ЦЖЗ

Дополнительные требования:

Коэффициент О/Д, применяемый при определении платежеспособности заемщиков	Определяется по следующей формуле: $\text{Коэффициент О/Д} = \frac{А + Пр}{Д} * 100\% ,$ где: А - размер ежемесячного аннуитетного платежа, в рублях; Пр - совокупные расходы заемщиков, связанные с сопровождением прочих действующих обязательств по кредитам (займам) и иным договорам, а также по договору целевого жилищного займа или по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, в рублях; Д - размер среднемесячных совокупных доходов заемщиков после налогообложения, в рублях. Предельное значение коэффициента О/Д устанавливается в размере 85%.
Коэффициент К/З	Определяется по следующей формуле: $\text{Коэффициент К/З} = \frac{РК}{СК} * 100\%$ где: РК – размер займа целевого займа; СК – стоимость квартиры. Определяется как минимальное значение между оценочной стоимостью квартиры и стоимостью квартиры, указанной в договоре приобретения жилого помещения. Дата проведения оценки не должна отставать от даты выдачи ипотечного займа более чем на шесть месяцев
Требования к отчету об оценке	Соответствует требованиям раздела 13 Паспорта ЦЖЗ
Требование к договору страхования	Соответствует требованиям раздела 12 Паспорта ЦЖЗ Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса должна быть не меньше остатка ипотечного займа, увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ.
Требования к формам правоустанавливающих документов	Соответствует требованиям раздела 11 Паспорта ЦЖЗ (для получателей целевого жилищного займа)
Условия предоставления ипотечного займа на приобретение жилого	Средства ипотечного займа предоставляются заемщику в безналичной форме, до регистрации перехода права собственности после предоставления займодавцу следующих документов:

помещения, приобретаемого за счет средств целевого жилищного займа	– в случае приобретения квартиры по договору купли-продажи: документов, подтверждающих оплату страховой премии (страхового взноса) и подписанного договора купли-продажи квартиры; – в случае приобретения квартиры по договору участия в долевом строительстве (уступки прав (требований) по договору участия в долевом строительстве): подписанного договора участия в долевом строительстве; – в случае приобретения квартиры путем участия в жилищно-строительном кооперативе: подписанного договора паевого взноса. По факту поступления на ЛБЦ-счет средств займа сторонами подписывается график платежей по договору займа. Для перечисления средств займа с ЛБЦ-счета на счет продавца жилого помещения заемщик должен подтвердить целевое использование займа путем предоставления Обществу документов, в соответствии с требованиями раздела 17 Паспорта ЦЖЗ.
Условия предоставления ипотечного займа на приобретение квартиры с рассрочкой платежа у АО «СПб ЦДЖ»	Средства ипотечного займа предоставляются заемщику в безналичной форме до регистрации перехода права собственности и ипотеки после предоставления займодавцу документов, подтверждающих: – оплату части первоначального взноса по договору купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа; – оплату страховой премии.
Способы расчетов с Продавцом по сделке	В зависимости от схемы сделки расчеты с Продавцом производятся как безналичным путем, так и с использованием депозитарной ячейки, через аккредитив или счет эскроу.