УТВЕРЖДЕН
Приказом АО «СПб ЦДЖ»
от 04.10.2023 № 2023-10/01
(в редакции приказа
от 27.10.2023 № 2023-10/14)

Паспорт ипотечного продукта «Льготная ипотека для получателей социальных выплат» (в рамках программа «Доступное жилье»)

1.	**Краткое наименование**	Паспорт ИП СВ
2.	**Вид ипотечного займа**	Целевой ипотечный заём
3.	**Получатели займа**	Участники программы «Доступное жилье» (далее – участники ДЖ) из числа граждан, указанных в п.3.2.1. Положения о порядке и условиях приобретения жилого помещения у акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» и имеющие действующее и нереализованное государственное жилищное свидетельство о праве на предоставление социальной выплаты
4.	**Цель предоставления займа**	Для оплаты части стоимости жилого помещения, приобретаемого у акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (далее – Общество) на условиях программы «Доступное жилье»
5.	**Валюта займа**	Рубли РФ
6.	**Срок займа**	Не менее 36 месяцев и не более 120 месяцев (включительно)
7.	**Процентная ставка**	Значение процентной ставки на весь срок действия договора займа устанавливается в размере 2/3 ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения договора займа (при расчете размер ставки округляется до двух знаков после запятой по математическим правилам)
8.	**Размер займа**	Минимальный размер займа – 500 000 рублей. Максимальный размер займа – не более 50% (включительно) от стоимости приобретаемого жилого помещения, определенной в соответствии с п.10 Паспорта ИП СВ
9.	**Первоначальный взнос**	Не менее 50% от стоимости приобретаемого жилого помещения, состоящий из средств социальной выплаты на приобретение жилья, предоставляемые в качестве социальной поддержки гражданам, указанным в статье 114-11 Закона Санкт-Петербурга от 09.11.2011 № 728-132 «Социальный кодекс Санкт-Петербурга», собственных средств и средств материнского (семейного) капитала (при наличии)
10.	**Коэффициент К/З (кредит/залог)**	Отношение размера ипотечного займа на дату выдачи займа к стоимости жилого помещения, являющегося предметом залога. Стоимость жилого помещения, определяется как минимальное значение между оценочной стоимостью квартиры и стоимостью квартиры, указанной в договоре приобретения жилого помещения. Предельное значение коэффициента К/З устанавливается в размере 50%.
11.	**Порядок предоставления займа**	Ипотечный заём предоставляется единовременно в безналичной форме
12.	**Порядок погашения займа**	Аннуитетные платежи
13.	**Обеспечение займа**	Ипотека Квартиры в силу закона в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; Страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование Квартиры), по условиям которого первым выгодоприобретателем является займодавец.
14.	**Методика расчета займа и**	Расчет максимального размера займа, без учета ограничений по К/З,

	аннуитетных платежей	осуществляется по формуле: $$\mathbf{С = (Д – П_{мин} \times К) / (ПС/(1 + ПС)^{ПП})}$$ где: **С** - размер займа (при расчете сумма займа округляется до целых тысяч в меньшую сторону); **Д** – совокупный месячный документально подтвержденный доход семьи, применяемый для целей расчета размера займа; определяется как среднемесячное значение совокупного дохода заявителей, уменьшенное на среднемесячную сумму постоянных расходов заявителей. Совокупный месячный доход семьи определяется на основании документов, предоставленных заявителем Обществу в соответствии с требованиями пункта 14 Паспорта ИП СВ. К постоянным расходам заявителя для целей расчета займа относятся: - ежемесячные обязательства по кредитным договорам, кредитным картам, иным заемным/кредитным обязательствам, которые в совокупности превышают 30 000 рублей; - обязательства в рамках исполнительного производства, которые в совокупности превышают 50 000 рублей; - обязательства по оплате алиментов; - иные постоянные расходы, которые заявитель сочтет нужным указать в заявлении о доходах и расходах. Если супруг(-а) участника Программы не является гражданином РФ, то его доходы и расходы не учитываются; **$П_{мин}$** – величина прожиточного минимума в Санкт-Петербурге в расчете на душу населения; **К** – количество членов семьи участника Программы; в случае если супруг(-а) не является гражданином РФ, но имеет документально подтвержденный доход (за вычетом расходов) выше величины **$П_{мин}$**.*(1+$К_{дет}$ /2), то для целей расчета С: - количество членов семьи уменьшается на 1; - при наличии несовершеннолетних детей количество детей делится на 2; в случае появления в результате расчета дробного значения К, для целей расчета С, К округляется в меньшую сторону до целого значения; где $К_{дет}$ – количество несовершеннолетних детей членов семьи участника ДЖ; **ПС** – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (в процентах годовых); **ПП** – количество процентных периодов. Расчет ежемесячных аннуитетных платежей осуществляется по формуле: $$\textbf{Ежемесячный аннуитетный платеж} = \frac{ОСЗ \times ПС}{1-(1+ПС)^{-(ПП-1)}}$$ 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)).

15.	**Состав и требования к заемщикам и залогодателям**	1. Заемщик/залогодатель является гражданином РФ. 2. Возраст заемщика: на момент оформления ипотечного займа не менее 18 лет, на момент полного погашения займа – не более 65 лет младшего из заемщиков. 3. Заемщиками по договору займа могут выступать совершеннолетние граждане РФ участники ДЖ. 4. Заключение договора займа с участником ДЖ, 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. 5. Собственниками и одновременно залогодателями приобретаемой с использованием ипотечного займа квартиры могу быть только участники ДЖ и их несовершеннолетние дети. 6. В отношении заемщиков не должны быть введены процедуры несостоятельности (банкротства), в том числе: – фактов признания судом, обоснованным заявления 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.
16.	**Документы для подачи Заявления на получение займа**	**16.1 Документы по заемщикам:** - заявление на получение займа (Приложение №1 к Паспорту ИП СВ); - согласие на обработку персональных данных и согласие на получение кредитного отчета из Бюро кредитных историй (Приложения № 2 и 3 к Паспорту ИП СВ); - при наличии брачных отношений: копия свидетельства о заключении брака, копия брачного договора (в случае если один из супругов не гражданин РФ); - копия свидетельства о расторжении брака (при наличии): - копии свидетельств о рождении детей до 14 лет и/или копии паспортов детей с 14 лет (при их наличии); - копии паспортов совершеннолетних заявителей; - копия Индивидуального номера налогоплательщика (ИНН) и копия СНИЛС; - копия свидетельства о праве на предоставление социальной выплаты, по форме, утвержденной Жилищным комитетом; - копия государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (при наличии); Копии указанных документов должны быть нотариально удостоверены. Представление копий, не имеющих нотариального удостоверения, допускается только при условии предъявления оригинала. Справка очередника может быть представлена только в оригинале или в виде нотариально удостоверенной копии. **16.2. Документы подтверждающие трудовую деятельность и стаж (один из документов с учетом типа занятости заемщика)**: - копия трудовой книжки/выписка из трудовой книжки, заверенная работодателем, по основному месту работы; - сведения о трудовой деятельности по форме СТД-СФР, утвержденной приказом Минтруда России от 10.11.2022 года № 713н (оригинал). Если работником подано заявление о предоставлении ему сведений о трудовой деятельности в соответствии со ст. 66.1.ТК РФ, то предоставляется копия трудовой книжки с соответствующей записью работодателя, с обязательным предъявлением оригинала, и сведения о трудовой деятельности по форме СТД-Р, утвержденной приказом Минтруда России от 10.11.2022 года № 713н (оригинал); - справка от работодателя, содержащая сведения о стаже либо копия договора/ контракта с последнего места работы (для физических лиц, в отношении которых законодательством РФ допускается отсутствие трудовой книжки; - копия трудового контракта, заверенные работодателем, с места работы по совместительству (только при наличии основного места работы); - свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве ИП/

		лист записи ЕГРИП; - справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (форма КНД 1122035). Заемщики, являющиеся работниками по найму, должны иметь общий трудовой стаж не менее 6 месяцев, стаж работы на последнем месте не менее 2 полных календарных месяцев. Срок осуществления предпринимательской деятельности не менее 1 года. **16.3. Документы, подтверждающие доход (один из документов с учетом типа занятости заемщика)**: - оригинал справки о доходах и суммах налога физического лица; - оригинал справки о доходах по форме работодателя, составленной на бланке работодателя и заверенной работодателем, содержащей сведения о среднемесячном/совокупном/в разбивке по месяцам доходе после удержания налогов; - заключение об оценке среднемесячного дохода, выданное оценщиком; - налоговая декларация за последний налоговый период/периоды в соответствии с выбранной формой налогообложения, с отметкой налоговой службы о принятии; - копия договора, на основании которого заявитель получает доход, заверенный плательщиком; - иные документы, подтверждающие доход не менее чем за истекшие шесть календарных месяцев. Оригиналы документов могут быть представлены как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа. Электронный документ должен быть удостоверен электронной цифровой подписью (далее - ЭЦП) уполномоченного лица. Займодавец вправе запросить дополнительные документы. Срок действия документов, указанных в пп.14.2-14.3 составляет 30 календарных дней от даты выдачи/заверения документа уполномоченным должностным лицом организации, выдавшей документ. **16.4.** Расчет среднемесячного дохода производится по последнему месту работы в соответствии с количеством отработанного времени, в случае предоставления заявителем, в том числе, сведений о доходах с предыдущего места работы, при расчёте среднемесячного дохода учитываются выплаты по обоим работодателям, но не более чем за 6 последних месяцев. Для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность при расчете среднемесячного дохода учитывается доход, полученный за последний год**.** Если срок осуществления предпринимательской деятельности менее 1 года, но не менее 6 месяцев, предприниматель должен предоставить документ, подтверждающий непрерывный трудовой стаж работы заявителя не менее 12 месяцев за последние 5 лет и предоставить заключение об оценке среднемесячного дохода за имеющийся период деятельности, выданное оценщиком (для ПБОЮЛ и приравненных к ним лиц) или справку о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход (форма КНД 1122036) за имеющийся период деятельности (для самозанятых).
17.	**Требования к страховому обеспечению долгового обязательства по займу**	За счет участника ДЖ страхуются имущественные риски, а именно риски утраты и повреждения квартиры на весь период заключения договора займа, с ежегодной оплатой страховой премии. Договор страхования (полис) должен соответствовать форме, утвержденной Обществом, где выгодоприобретателем выступает Общество. Договор страхования должен быть заключен со страховой компанией, согласованной с Обществом. Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового премии должна быть не меньше остатка ипотечного займа, увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ.
18.	**Штрафы, пени за нарушение сроков возврата ипотечного займа и (или) уплаты**	При нарушении сроков возврата ипотечного займа и уплаты, начисленных за пользование ипотечным займом 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 ипотечного займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет Займодавца.

	процентов на сумму ипотечного займа	
19.	**Мораторий на досрочное погашение займа**	Отсутствует
20.	**Условия предоставления ипотечного займа**	Средства ипотечного займа предоставляются заемщику в безналичной форме после регистрации перехода права собственности и ипотеки и получение займодавцем следующих документов: – подтверждающих оплату первоначального взноса по договору купли-продажи квартиры; – подписанного договора купли-продажи квартиры; – договор (полис) имущественного страхования, и документ подтверждающий оплату страховой премии; – оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, с указанием государственной регистрации ипотеки в пользу Займодавца.