

# Ипотечное кредитование

Кредит предоставляется физическим лицам на цели приобретения жилой или коммерческой недвижимости

| Основные параметры                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Срок кредита                                                                                                                  | от 60 до 240 месяцев                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                    |
| Минимальная сумма кредита                                                                                                     | 500 000 Р                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |
| Максимальная сумма кредита (на одного Заёмщика или группу связанных заёмщиков)                                                | 50 000 000 Р                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                    |
| Максимальное соотношение Кредит/Залог                                                                                         | Тип залога                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Максимально допустимый LTV                                                                                                                         |
|                                                                                                                               | Квартира, апартаменты                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | до 80%                                                                                                                                             |
|                                                                                                                               | Коммерческая недвижимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | до 70%                                                                                                                                             |
|                                                                                                                               | Дом с земельным участком, таунхаус                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | до 65%                                                                                                                                             |
| Порядок погашения кредита                                                                                                     | Ежемесячно равными (аннуитетными) платежами                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| Комиссия за досрочное погашение                                                                                               | отсутствует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |
| Неустойка за несвоевременное выполнение обязательств по внесению платежей                                                     | определяется в соответствии с размером ключевой ставки ЦБ РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                    |
| Обеспечение кредита                                                                                                           | залог приобретаемого объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |
| Страхование                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· риска утраты и повреждения объекта недвижимости, оформляемого в залог;</li> <li>· риска утраты права собственности на объект недвижимости, оформляемый в залог (страхование титула);</li> <li>· жизни и потери трудоспособности (применимо только для Заёмщика/ Созаёмщика, доля дохода которого составляет не менее 10% в совокупном доходе всех Заёмщиков/Созаёмщиков), учтённом при принятии решения по выдаче кредита.</li> </ul> <p>Страховая сумма по указанным рискам должна составлять не менее суммы кредита, увеличенного на 10%.</p> |                                                                                                                                                    |
| Тарифы                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
| Базовый диапазон процентных ставок (% годовых в рублях)                                                                       | 15% – 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                    |
| Надбавки к процентной ставке (% годовых в рублях)                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                    |
| Страхование <sup>1</sup>                                                                                                      | При отсутствии страхования жизни                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | +1                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                               | При отсутствии страхования титула                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | +1                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                               | При отсутствии страхования имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | +1                                                                                                                                                 |
| Актуализация сведений о доходах в рамках ежеквартального мониторинга финансового положения заёмщика и оценка кредитного риска | При непредоставлении по запросу банка информации о доходах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | +3%                                                                                                                                                |
|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Процентная ставка снижается до базового уровня в платёжном периоде, следующем за платёжным периодом, в котором предоставлены запрошенные документы |

## Требования к Заёмщикам/Созаёмщикам/Поручителям/Залогодателям

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Возраст</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит — 23 года</li> <li>· максимальный возраст на момент погашения кредита — 70 лет</li> </ul> <p>Требования в отношении максимального возраста Залогодателя не применяются. Срок кредита устанавливается по возрасту Заёмщика. Требования в отношении максимального возраста Поручителя не применяются, если он является одновременно Залогодателем.</p> |
| <b>Гражданство</b>      | Российская Федерация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Регистрация</b>      | на территории Российской Федерации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Занятость</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· стаж на текущем постоянном месте работы не менее 3-х месяцев</li> <li>· общий трудовой стаж не менее 6 месяцев (данные анкеты)</li> <li>· срок существования бизнеса/ИП/регистрации в качестве самозанятого — 6 месяцев</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| <b>Участие в сделке</b> | если Заёмщик/Созаёмщик состоит в зарегистрированном браке, то и его супруг(-а) должен(на) выступать Созаёмщиком (исключение: наличие брачного договора, отменяющего режим общей совместной собственности в отношении приобретаемого объекта).                                                                                                                                                                                                          |

## Перечень обязательных документов

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Для всех участников сделки</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Анкета заявителя</li> <li>· Паспорт гражданина РФ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Клиенты категории 1</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Справка о доходах и суммах налога физического лица за последние 12 месяцев* / выписка с зарплатного счета с назначением платежей за аналогичный период, заверенная сотрудником банка (подпись и печать) / сформированная системами интернет-банкинга. В выписке должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации/Выписка по форме СЗИ-6.</li> </ul>                                                                  |
|                                   | <p>Наёмные сотрудники:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Заверенная организацией-работодателем не менее, чем за последние 12 месяцев справка о доходах по форме кредитора/справка на бланке организации/справка в свободной форме.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | <p>Собственник бизнеса/ Индивидуальный предприниматель (по тексту также «ИП»):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Справка о доходах и суммах налога физического лица за последние 12 месяцев / Справка 3ндфл с подтверждением сдачи отчётности в ФНС и уплаты налога/Выписка по форме СЗИ — 6</li> <li>· Выписка по р/с счетам организации/ИП за последние 12 месяцев с расшифровками операций, в случае существования бизнеса менее 12 месяцев — за фактический период существования, но не менее 6 месяцев.</li> </ul> |
| <b>Клиенты категории 2</b>        | <p>Дополнительно (для ИП):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Налоговая декларация (с подтверждением сдачи отчётности в ФНС) за последний отчётный год / Патент за текущий квартал/год, а также за предыдущий отчётный год.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                   | <p>Самозанятые:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о регистрации в качестве самозанятого.</li> <li>· Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о состоянии расчётов (доходах).</li> <li>· Выписка по счёту за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях, в случае регистрации в качестве самозанятого менее 12 месяцев — за фактический период существования, но не менее 6 месяцев.</li> </ul>                                                   |

**Список объектов, принимаемых в залог:**

1. Квартиры / Апартаменты
2. Нежилые помещения (офисные, торговые, свободного назначения), расположенные в торговых/бизнес центрах и на первых, цокольных и подвальных этажах жилых и нежилых зданий
3. Отдельно стоящие нежилые здания с обязательным оформлением в залог земельного участка/права аренды на земельный участок
4. Жилые дома и таунхаусы

**Не принимаются в залог:**

1. Квартиры, находящиеся в подвальном / цокольном этаже;
2. Части/ доли квартир и комнат, не выделенные в натуре, за исключением случая, когда приобретаются части/доли объектов, а в залог будет предоставлен весь объект;
3. Квартиры или нежилые помещения, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях);
4. Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведённые перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции, за исключением случаев, когда есть возможность их приведения в первоначальный вид и при условии обязательного страхования предмета залога с изменёнными конструкциями;
5. Отдельно стоящие здания / сооружения с неоформленными правами (аренды или собственности) на земельные участки, на которых находятся эти здания или сооружения (за исключением случаев, когда права на земельные участки под здания не оформлены и никогда не оформлялись ранее);
6. Здания/ сооружения, комплексы зданий/ сооружений, помещения в зданиях с износом более 60%;
7. Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях;
8. Земельные участки, принадлежащие залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, на котором находятся предприятия, здания или сооружения в составе предприятия как имущественного комплекса;
9. Легковозводимые конструкции, за исключением каркасных жилых домов (при условии, что год постройки не ранее 2010 и при условии страхования);
10. Незавершённые строительством объекты;
11. Вспомогательные сооружения (заборы, асфальтированные дороги и т.д.), инженерные коммуникации (канализация, скважины, водопровод, газопровод), транспортные пути и развязки (ж/д. пути, причалы, пандусы, погрузочные площадки и т.д.), предлагаемые вне имущественного комплекса;
12. Социально значимые объекты коммунального хозяйства — котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные станции и т.д.;
13. Недвижимое имущество, если собственником/одним из собственников являются несовершеннолетние дети И/ИЛИ лица недееспособные, либо ограниченные в дееспособности;
14. Жилые помещения, приобретённые с использованием средств Материнского капитала;
15. Застроенные и незастроенные земельные участки, текущее использование которых не соответствует виду разрешённого использования, указанному в вписке из ЕГРН.
16. Квартиры с переносом мокрых точек на площадь жилых помещений, за исключением, когда квартира расположена на первом этаже / под квартирой расположено нежилое помещение.

## Основные требования, предъявляемые к документам по объекту недвижимости, передаваемому в залог

- 1. Свидетельство о государственной регистрации / выписка из ЕГРН** с указанием документов-оснований возникновения права собственности
- 2. Документ, на основании которого возникло (зарегистрировано) право собственности** текущего собственника (продавца) на Недвижимое имущество — договор купли-продажи, договор мены, договор передачи жилого помещения в собственность граждан (договор приватизации), свидетельство о праве на наследство или иные документы.  
**Документы подтверждающую полную оплату Недвижимого имущества.**
- 3. Документы, содержащие экспликацию или поэтажный план** (например: кадастровый паспорт, технический паспорт в составе выписки из ЕГРН, экспликация, поэтажный план, выписка из кадастрового плана здания и т.д.).  
При передаче в залог здания/сооружения предоставляется кадастровый план (при наличии)
4. При предоставлении в залог здания/сооружения/жилого дома предоставляются **документы на земельный участок:** выписка из ЕГРН с указанием документов-оснований возникновения права собственности; документы-основания приобретения права собственности (с документами подтверждающую оплату) или документы подтверждающие права аренды на земельный участок (договор аренды и документы подтверждающие внесения арендных платежей).
- 5. Отчёт об оценке Недвижимого имущества**, составленный согласованным с банком оценщиком и удовлетворяющий требованиям банка, сроком давности проведения оценки — не более 6 месяцев до даты предоставления в банк (после предварительного согласования Недвижимого имущества)

В случае необходимости Банк может запросить дополнительные документы.

Для проведения сделки заёмщик, при необходимости, должен предоставить и иные документы, необходимость которых обусловлена структурой ипотечной сделки, включая требования по её государственной регистрации в регистрирующем органе, в т.ч. — доверенности на уполномоченных лиц (при необходимости), брачный договор и прочие необходимые документы.