

## Программа «Приобретение недвижимости»

Кредит предоставляется физическим лицам для приобретения или приобретения и проведения ремонта недвижимости расположенной в регионе кредитования на **вторичном и первичном** (на стадии строительства, при условии аккредитации застройщика в Банке) рынке

### Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ.
Срок пользования кредитом	Минимальный – 12 месяцев, максимальный - 300 месяцев (шаг 12 месяцев) Для целей покупки нежилой недвижимости (за исключением апартаментов) - не более 120 месяцев
Минимальная сумма кредита	Москвы, МО и Санкт-Петербурга - 500 000 рублей Другие регионы - 300 000 рублей При использовании материнского капитала (вне зависимости от региона) - 800 000 рублей
Максимальная сумма кредита	Для целей покупки нежилой недвижимости (за исключением апартаментов) - 6 000 000 рублей
Максимальный первоначальный взнос	90% (включительно)
Минимальный первоначальный взнос	При использовании материнского капитала (до перечисления средств из ПФР) <sup>1</sup> – от 5% Квартира/ выкуп последней доли в квартире <sup>2/</sup> апартаменты - от 20%, в случае подтверждения дохода справкой по форме Банка/ свободной форме/ договором аренды - от 30% Комната <sup>3</sup> , таунхаус - от 30% Жилой дом с земельным участком, нежилая недвижимость - то 50%
Комиссия за выдачу кредита / досрочное погашение	Отсутствует
Комиссия за выдачу наличных денежных средств	В соответствии с Тарифами Банка на расчетно-кассовое обслуживание физических лиц
Порядок погашения кредита	Осуществляется ежемесячно аннуитетными платежами
Неустойка за несвоевременное выполнение обязательств по внесению платежей	<b>0,02%</b> от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки
Обеспечение кредита	Приобретение недвижимости на <b>первичном рынке</b> : - До регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости – залог права требования на строящееся недвижимое имущество (при условии аккредитации Банком строящегося объекта) либо залог пая, либо залог иных прав, возникающих у Заемщика по договору приобретения недвижимости на этапе строительства - После регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости – залог приобретенного объекта недвижимости Приобретение недвижимости на <b>вторичном рынке</b> : Ипотека (залог) в силу закона приобретаемого на кредитные средства объекта. <i>В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физического лица, либо залог дополнительной недвижимости. В случае приобретения недвижимости на первичном рынке через покупку пая у Жилищно-строительного кооператива, в расчет размера соотношения кредит/залог под залогом понимать сумму стоимости пая и членского взноса.</i>
Страхование <sup>4</sup>	- риска утраты и повреждения приобретаемого на кредитные средства Банка объекта недвижимости – обязательное (в случае приобретения недвижимости на первичном рынке, не применимо до оформления права собственности и оформления закладной) - риска утраты права собственности на приобретаемый на кредитные средства Банка объект недвижимости (страхование титула) – по выбору Заемщика - жизни и потери трудоспособности - по выбору Заемщика (применимо только для Заемщика/Созаемщика доля дохода которого не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков) <i>При приобретении недвижимости на вторичном рынке, где продавцом выступает первый собственник этой недвижимости, после ввода строительного объекта в эксплуатацию, осуществлять страхование риска утраты права собственности (прекращения или ограничения права собственности) только в течение первых 4 лет после приобретения недвижимости в кредит</i>

### Базовые процентные ставки за пользование кредитом (% годовых)

Регион расположения недвижимости	Сумма	Размер первоначального взноса, %	
		От 30,00 вкл.	20,00-29,99/5,00 <sup>1</sup>
Москва, МО и Санкт-Петербург	500 000,00 – 15 000 000,00	9,49	9,79
	Другие регионы		
Москва, МО и Санкт-Петербург	от 15 000 000,01	9,79	-
	Другие регионы		

<sup>1</sup> Применимо только в случае использования материнского капитала и не допустимо при оформлении сделки по предварительным договорам купли-продажи, а также на цели ремонта. Также в течение 90 календарных дней с даты выдачи кредита необходимо обратиться в отделение Пенсионного фонда Российской Федерации для перечисления средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет погашения задолженности по кредиту. После перечисления средств из ПФР, соотношение кредит/залог не должно превышать максимальное значение, указанное в матрице для соответствующей категории недвижимости.

<sup>2</sup> В случае приобретения последней доли, максимальная величина К/З рассчитывается исходя из рыночной стоимости всей квартиры, а минимальный первоначальный взнос составит – 5% от стоимости приобретаемой доли.

<sup>3</sup> Применимо только для покупки на вторичном рынке. Допускается приобретение комнаты/комнаты выраженной в долях. В случае если в залог будет передана вся квартира, максимальная величина К/З рассчитывается исходя из рыночной стоимости всей квартиры, а минимальный первоначальный взнос составит – 5% от стоимости приобретаемой комнаты/доли.

<sup>4</sup> В случае отказа Заемщика от продления (перезаключения в иной страховой компании) договоров страхования жизни и риска потери трудоспособности и страхования титула клиента, а также расторжения действующего договора страхования и возврата уплаченной страховой премии после предоставления кредита Банк вправе увеличить процентную ставку (в соответствии с дополнительными условиями, влияющими на процентную ставку). Скорректированная процентная ставка устанавливается до даты окончательного возврата кредита и уплаты начисленных процентов.

Процентная ставка может быть изменена с учетом применения дополнительных тарифов и опций

### Условия снижения процентной ставки в соответствии с сегментацией клиентов Банка (не суммируются)

Опция «Партнер»	для лиц, относящихся к сегменту «Партнер»	- 0,10%
Опция «Престиж»	для лиц, относящихся к сегменту «Престиж»	- 0,20%
Опция «Премиум»	для лиц, относящихся к сегменту «Премиум»	- 0,35%
Опция «Гос. служащий»	работники государственных, муниципальных и бюджетных предприятий, а также компаний с прямым государственным участием (при условии подтверждения постоянной занятости и доходов). Не применимо для упрощенного пакета документов	- 0,50%
Опция «Надежный работодатель»	работники компаний численностью более 500 сотрудников (при условии подтверждения постоянной занятости и доходов). Не применимо для упрощенного пакета документов	- 0,25%

При увольнении Сотрудника Банка происходит изменение ставки на соответствующую опции «Стандарт» на дату подписания кредитного договора.

### Дополнительные опции, влияющие на ставку

Предмет залога	приобретение комнаты / жилого дома с земельным участком	+ 1,00%
	приобретение недвижимости с баланса Банка (ТКБ БАНК ПАО, либо АКБ «Инвесторбанк» (ПАО))	- 1,00%
	приобретение нежилой недвижимости	+ 6,00%
Доход	подтверждение доходов справкой по форме Банка/ свободной форме/ договором аренды	+ 0,75%
Тип занятости	индивидуальный предприниматель и/или собственник бизнеса (в рамках данной программы физическое лицо относится к категории «собственник бизнеса», при условии, что он является учредителем/акционером компании, при этом его доля в уставном капитале компании составляет не менее 10%)	+ 0,50%
Кол-во участников сделки	более 2-х физических лиц участвующих в кредитной сделке (коэффициент применяется в отношении каждого дополнительного участника сделки: заёмщика / поручителя / залогодателя)	+ 0,25%
Пакет документов	предоставление упрощенного пакета документов (при условии выполнения требований программы)	+ 0,50%
Стаж	на момент подачи заявки срок существования бизнеса не соответствует требованиям Банка	+ 0,25%
Непредставление Закладной	Непредоставление Закладной в Банк в течение шести месяцев с даты выдачи разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию. В случае предоставления Закладной после данного увеличения, процентная ставка может быть снижена до первоначального уровня	+ 6,00%

По выбору Заемщика:

Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности	+ 2,50%
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 1,00%

### Тариф «Выбери свою ставку» (условия снижения процентной ставки по выбору заемщика)

Тариф	Снижение ставки	Размер платежа за снижение ставки (% от суммы кредита)
Экономный	не изменяется	0,0%
Практичный	снижение ставки на 0,5%	1,5%
Сбалансированный	снижение ставки на 1,0%	3,0%
Выгодный	снижение ставки на 1,5%	4,5%

Платеж за снижение ставки по тарифу «Выгодный» может полностью или частично вноситься за счет средств застройщика или партнера Банка.

## Опция «Коллективное страхование»

Вид страхования	Размер ежегодной платы за подключение к опции, в % от страховой суммы (страховая сумма устанавливается в размере суммы остатка ссудной задолженности по кредитному договору, увеличенной на 10%):	Снижение ставки на период действия опции
Страхование жизни и потери трудоспособности	возраст Заемщика от 20 до 45 лет включительно	-0,25%
	1,00% при первичном присоединении к договору коллективного ипотечного страхования/ 0,70% на второй и последующие годы страхования по договору коллективного ипотечного страхования	
	возраст Заемщика от 46 до 65 лет включительно	
	1,50% при первичном присоединении к договору коллективного ипотечного страхования/ 1,00% на второй и последующие годы страхования по договору коллективного ипотечного страхования	
Страхование рисков утраты и повреждения недвижимости	0,30%	
Страхование риска утрата права собственности на недвижимость	0,12%	

Подключение к опции возможно в случае, если Страховая сумма по каждому из видов страхования не превышает на одно Застрахованное лицо/ на один Застрахованный объект недвижимости (только для квартир):

- 8 800 000 (восемь миллионов) рублей - для кредитов, выданных на приобретение недвижимого имущества, находящегося в городе Москве и Московской области, а также в городе Санкт-Петербург и Ленинградской области;
- 4 000 000 (четыре миллиона) рублей - для кредитов, выданных на приобретение недвижимого имущества, находящегося в иных регионах РФ (за исключением Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области), а так же в случае соответствия заемщика и недвижимости требованиям, указанным в Заявлении на страхование.

Если клиент/ обеспечение/ параметры кредита не соответствуют требованиям данной опции, страхование осуществляется на индивидуальной основе и в соответствии с требованиями данного паспорта программы

## Требования, предъявляемые Банком к заемщикам/ созаемщикам/ поручителям

Возраст	- минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 20 лет - максимальный возраст на момент погашения кредита – 75 лет <i>Заемщикам/созаемщикам, чей возраст на момент погашения кредита превышает 65 лет и доход которых учитывается при расчете лимита кредитования, кредит предоставляется при условии согласия страховой компании оформить договор страхования жизни и здоровья (применимо только для Заемщика/созаемщика, доля дохода которого не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/созаемщиков)</i>
Занятость	- стаж на текущем постоянном месте работы не менее 3-х месяцев - срок существования бизнеса/ИП – 12 месяцев <i>Вне зависимости от типа занятости (основное, бизнес/ИП, совместительство и т.д.). Пункт не применим для неработающих клиентов без учета дохода</i>
Участие в сделке	- Если заемщик/созаемщик состоит в зарегистрированном браке, то и его супруг(а) выступает созаемщиком, если они приобретают недвижимость в совместную собственность. (Данный пункт не применяется при наличии брачного контракта) - Если заемщик/созаемщик участвует в сделке, но при этом не является залогодателем, то от его супруг(а) требуется согласие на кредит (в простой письменной форме в присутствии сотрудника банка или в нотариальной форме)

## Перечень обязательных документов

Для всех участников сделки	- Заявление-анкета - Паспорт гражданина РФ, либо паспорт гражданина иностранного государства* (предоставляется в т.ч. лицами, оформляющими согласие на предоставление кредита)
Для работающих по найму/ пенсионеров	- Заверенная организацией-работодателем не менее, чем за последние 12 мес.** справка о доходах по форме № 2-НДФЛ (допускается заверение усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС)/справка по форме Банка/свободной форме, При невозможности предоставления справок о доходе допустимо предоставление эл. выписки 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. <i>Не применимо для сотрудников Банка</i> - Заверенная организацией-работодателем копия трудовой книжки (в том числе электронная трудовая книжка)/ трудового договора/ контракта/ справки о прохождении службы (для МО, МВД, ФСБ и тд). При невозможности предоставления вышеуказанных документов, предоставляется выписка из ПФР о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования заверенная сотрудником ПФР/ усиленной квалифицированной подписью ПФР, с последними отраженными сведениями не позднее предыдущего квартала. Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить пенсионное удостоверение и выписку с банковского пенсионного счета не менее, чем за последние 12 мес.** либо справка из ПФР о назначении пенсии с указанием размера выплат
	- Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за последний отчетный период/ налоговая декларация за последний отчетный период (в случае применения ЕНВД - последние 4 квартала). Подтверждение уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС (только для собств. бизнеса) - Удостоверение адвоката/ справка о вхождении в состав коллегии адвокатов (только для адвокатов)/ лицензии (для нотариусов)

Для собств. бизнеса/ нотариусов/ адвокатов учредивших адв. кабинет, входящих в состав учредителей коллегий	<p><b>Сведения о доходах по форме</b> (один из ниже перечисленных документов):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2-НДФЛ не менее чем за последние 12 месяцев** (заверенная организацией-работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС)</li> <li>- 3-НДФЛ, с подтверждением сдачи отчетности в ФНС и оплатой налогов</li> <li>- Справку по форме Банка/ свободной форме, заверенную организацией-работодателем, за последние 12 месяцев* (только для собств. бизнеса).</li> </ul> <p><b>При предоставлении данной формы дополнительно предоставляются:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Информационное письмо о юридическом лице</li> <li>- Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях</li> <li>- Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей - обязательно для торговли, производства, косметологических и медицинских услуг)</li> <li>- <b>По запросу</b> Банка - договоры с основными покупателями и поставщиками, фото бизнеса (внешний вид здания/помещения, в котором ведется бизнес, вывески и информационные таблички, офисные и производственные помещения, оборудование и технику, используемую в бизнесе, место хранения техники, оборудования и товарных остатков, производственный процесс, остатки товаров и материально-производственных запасов)</li> </ul>
Для ИП	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Свидетельство о регистрации ИП/ лист записи ЕГРИП/ выписка из ЕГРИП/ уведомление о постановке на учет в налоговом органе в качестве ИП</li> <li>- Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете)</li> <li>- Налоговая декларация (с подтверждением уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС)/патент за 4 предыдущих отчетных периода (для ежеквартальной отчетности)/ за истекший год (для ежегодной отчетности)</li> <li>- Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях</li> <li>- Информационное письмо о юридическом лице</li> <li>- Справку по форме Банка/ свободной форме за последние 12 месяцев**</li> <li>- Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей - обязательно для торговли, производства, косметологических и медицинских услуг)</li> <li>- <b>По запросу</b> Банка - договоры с основными покупателями и поставщиками, фото бизнеса (внешний вид здания/помещения, в котором ведется бизнес, вывески и информационные таблички, офисные и производственные помещения, оборудование и технику, используемую в бизнесе, место хранения техники, оборудования и товарных остатков, производственный процесс, остатки товаров и материально-производственных запасов)</li> </ul>
При исп. мат. капитала	<p>Документ (справка, уведомление и т.п.)/эл выписка/фото/скрин с сайта ПФР об остатке средств материнского капитала должен быть предоставлен на этапе подачи документов на кредит (подтверждение действительно для предоставления в Банк в течение 90 календарных дней с даты выдачи/получения информации).</p>
Упрощенный пакет документов	<p><b>При одновременном выполнении следующих условий:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подаче заявки на сумму до 12 000 000 рублей для Москвы и Санкт-Петербурга, либо до 5 000 000 рублей для других регионов</li> <li>- Внесении первоначального взноса от 30% для квартир/ апартаментов/ таунхаусов, 50% для жилого дома с земельным участком</li> <li><i>Не применимо для ИП, собственников бизнеса и лиц, не имеющих постоянной/временной регистрации на территории РФ</i></li> </ul> <p><b>Клиент имеет право</b> предоставить минимальный пакет документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Заявление-анкета с обязательным предоставлением ИНН работодателя (не применимо для компаний, не зарегистрированных и не имеющих представительств на территории РФ, и неработающих пенсионеров)</li> <li>- Паспорт гражданина РФ, либо паспорт гражданина иностранного государства* (предоставляется всеми совершеннолетними участниками сделки)</li> </ul> <p>Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить пенсионное удостоверение и выписку с банковского пенсионного счета не менее, чем за последние 12 мес.** либо справка из ПФР о назначении пенсии с указанием размера выплат</p>

\*В случае отсутствия в паспорте дублирующих записей на русском языке, требуется нотариальный перевод. Для иностранных граждан, участвующих в сделке (кроме граждан Белоруссии), обязательно предоставление на сделку диплома/сертификата об образовании учебного заведения РФ, либо документа/аттестата/диплома/сертификата об образовании иного государства с наличием в нем предмета «Русский язык», при отсутствии ВНЖ/РВП обязательно предоставление миграционной карты

\*\* В случае, если стаж на текущем месте работы/срок получения пенсии менее 12 мес., допустимо предоставление справки/выписки за фактически отработанное время/срок получения пенсии, но не менее 3-х мес.

**Банк вправе запросить дополнительные документы**

## Основные требования, предъявляемые Банком к предмету залога

- Здание, в котором находится предмет залога:
  - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент
  - не находиться в аварийном состоянии<sup>5</sup>
  - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия<sup>6</sup> (жилые дома, квартиры и нежилые помещения, здания
  - строения с деревянными перекрытиями принимаются в залог только при положительном решении страховой компании)
- Предмет залога должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения (за исключением «холодных» складских помещений)
- Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банк
- Предмет залога должен иметь почтовый адрес
- Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования
- Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц
- Предмет ипотеки должен принадлежать Залогодателю (залогодателям) на праве 100 % собственности, за исключением земельных участков на которых расположены здания или сооружения, которые могут быть арендованы
- Право собственности на передаваемое в залог имеющееся недвижимое имущество должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права / выпиской из ЕГРН. При приобретении заемщиком Банка недвижимого имущества право собственности продавца может быть подтверждено документами, действительными на момент приобретения права (ранее возникшее право)
- При залоге отдельно стоящих зданий/сооружений земельный участок, на котором находится это здание или сооружение должен находиться в собственности залогодателя, либо должно быть оформлено соответствующим образом право аренды залогодателя на этот участок<sup>7</sup>
- Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка

Комната	Должна быть обособленным объектом недвижимости, имеющей зарегистрированное в установленном порядке право собственности; Могут быть части объектов долевой собственности, выраженные в долях по отношению ко всей площади квартиры
Квартира	Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла (не распространяется для объектов студийного типа, квартир без ремонта, где не установлены стены); обеспечение водоснабжением в ванной комнате и на кухне; Наличие в исправном состоянии входной двери, окон и крыши (для квартир, расположенных на последних этажах)
Таунхаус	жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков (квартир), количество которых не менее трех и не превышает десять, имеет общие стены без проемов с соседними блоками имеет отдельный изолированный выход (без общего подъезда) на территорию общего пользования (в случае если выход осуществляется на выделенный в натуре земельный участок, то он так же передается в залог Банка)
Апартаменты	Нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания. Апартаменты могут, находятся в административных зданиях, жилых зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы. Апартаменты, находящиеся на этапе строительства должны быть аккредитованы в Банке
Жилой (садовый) дом с земельным участком	жилой дом с количеством этажей не более чем три, может состоять из нескольких блоков, <b>не более двух</b> , имеющих общую стену, расположен на отдельном земельном участке; должен находиться в удовлетворительном состоянии и не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, быть пригодным для круглогодичного проживания, иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации. Земельный участок не может относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования, за исключением охранной зоны газопровода или газораспределительной сети, зоны канализации, зоны коллектора или зоны иных инженерных коммуникаций, зоны ЛЭП <sup>8</sup> , зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта
Нежилая	Магазины, складские помещения; первые этажи жилых домов; офисные помещения; торговые помещения; машиноместа; гаражи; производственные помещения; промышленные помещения; земельные участки свободные от застройки, как самостоятельные объекты недвижимости (земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения); вспомогательные объекты недвижимого имущества, необходимые для эксплуатации комплексов зданий (котельные, трансформаторные узлы и т.п.)

### Не принимаются в залог:

- Квартиры, находящиеся в подвальном / цокольном этаже
- Части/ доли квартир и комнат, не выделенные в натуре, за исключением случая, когда приобретаются части/доли объектов, а в залог будет предоставлен весь объект
- Квартиры или нежилые помещения, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях)
- Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции
- Нежилые помещения, расположенные в 5-ти этажных панельных или блочных домах в г. Москве (рамках очертаниях города до 2010 года), построенных до 1970 года
- Здания/ помещения учебных, образовательных, воспитательных, медицинских учреждений, в том числе здания/ помещения, используемые для учебных, образовательных, воспитательных, медицинских целей
- 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)
- Здания/ сооружения, комплексы зданий/ сооружений, помещения в зданиях с износом более 50%

<sup>5</sup> В отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости должна содержаться информация, что на основании осмотра оценщиком внешнего состояния объекта недвижимости и мест общего пользования данный объект недвижимости не находится в аварийном состоянии (не является ветхим).

<sup>6</sup> Требования не относятся к деревянным жилым (садовым) домам.

<sup>7</sup> За исключением случаев, когда право аренды/пользования не оформлено и никогда не оформлялось, с предоставлением соответствующей выписки из ЕГРН

<sup>8</sup> Земельные участки, обремененные зоной канализации, зоной коллектора или зоной иных инженерных коммуникаций, зоной ЛЭП, принимаются в залог при одновременном выполнении следующих условий: 1. наличия в отчете об оценке рыночной стоимости, подготовленного независимым оценщиком, информации о таком обременении земельного участка и корректировке при необходимости рыночной стоимости такого земельного участка с учетом указанного обременения; 2. указанные обременения вызваны наличием системы инженерных сетей и/или коммуникаций, относящихся к населенному пункту, в котором располагается передаваемый в залог земельный участок.

9. Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях
10. Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственное производство
11. Земельные участки, принадлежащие залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, на котором находятся предприятия, здания или сооружения в составе предприятия как имущественного комплекса
12. Легковозводимые конструкции
13. Незавершенные строительством объекты, зарегистрированные в установленном порядке, объем выполненных работ по которым составляет менее 70 %
14. 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
15. Социально значимые объекты коммунального хозяйства – котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные станции и т.д.

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

### 1. Документы по строящемуся недвижимому имуществу:

- 1.1. Договор, на основании которого осуществляется строительство/приобретение и строительство недвижимого имущества: договор участия в долевом строительстве, договор паенакопления, инвестиционный договор, предварительный договор купли-продажи, другой договор (подписанный сторонами или проект, с аккредитованной Банком строительной компанией). Договор должен включать обязательные положения в соответствии с законодательством и условиями кредитования. Если Договор уже заключен, включение обязательных условий возможно путем заключения дополнительного соглашения к Договору. Если Договором является соглашение об уступке прав, то условия кредитования должны быть включены в соглашение об уступке прав (возможно, путем заключения дополнительного соглашения к нему).  
Если договор предполагает госрегистрацию прав, на нём должна быть соответствующая печать(ти) уполномоченного регистрирующего органа.
- 1.2. В случае заключения соглашения об уступке прав – документ об уплате цены договора, на основании которого возникли уступаемые права, или включение в соглашение пункта о переводе долга перед застройщиком на нового должника с оплатой долга новым должником напрямую застройщику.

### 2. Документы по передаваемому в залог недвижимому имуществу:

- 2.1. Выписка из ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации
- 2.2. 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.  
При передаче в залог Жилого дома или Таунхауса документы предоставляются по Жилому дому или Таунхаусу и Земельному участку (в случае, когда Земельный участок находится в аренде, должен быть предоставлен договор аренды земельного участка, зарегистрированный в ЕГРН)
- 2.3. 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/ жилого дома или таунхауса предоставляется кадастровый план/ ЕГРН на земельный участок. Отчет 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 (может быть предоставлен после предварительного согласования Банком Недвижимого имущества)

### 3. Документы по текущему собственнику/ продавцу недвижимого имущества / прав на строящийся объект

- 3.1. Если текущим собственником/ продавцом недвижимого имущества/ прав на строящийся объект является физическое лицо (для строящейся квартиры – в случае заключения договора уступки прав с физическим лицом):
  - 3.1.1. Копия паспорта (все страницы)
  - 3.1.2. Нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на продажу Предоставляется на этапе проведения ипотечной сделки в случае, если Недвижимое имущество/ права на строящийся объект приобретались в период брака и при этом супруг(а) продавца Недвижимого имущества/прав на строящийся объект не является его/их собственником и между супругами отсутствует брачный договор, определяющий особый режим имущества супругов. Не предоставляется в случаях, когда Недвижимое имущество/права на строящийся объект приобретались в результате приватизации, наследования, дарения и иных случаях безвозмездного приобретения недвижимого имущества.
  - 3.1.3. Если продавец недвижимости достиг пенсионного возраста, то необходимо предоставление справок из ПНД и НД или водительское удостоверение
  - 3.1.4. Согласие органов опеки и попечительства на продажу Недвижимого имущества предоставляется, если продавцом приобретаемого и передаваемого в залог Недвижимого имущества является несовершеннолетний и/или если лицо, состоящее под опекой /попечительством (недееспособный или ограниченный судом в дееспособности гражданин)
- 3.2. Если текущим собственником/продавцом Недвижимого имущества является юридическое лицо (документы предоставляются в оригиналах/нотариально заверенных копиях/копиях, заверенных представителем юридического лица с указанием заверившего лица и проставлением печати организации):
  - 3.2.1. в случае подписания договора представителем – дополнительно: доверенность на представителя юридического лица (предоставляется по запросу Банка),
  - 3.2.2. Выписка из ЕГРЮЛ (дата выдачи – не более 30 календарных дней до даты предоставления в Банк) предоставляется по запросу Банка. Данный документ может быть предоставлен в виде электронного документа с сайта налоговой.
  - 3.2.3. Письмо (справка) юридического лица с информацией, что для организации-продавца сделка не является крупной и не является сделкой с заинтересованностью. Если сделка является крупной и/или сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, необходимо предоставить решение органа управления об одобрении крупной сделки с заинтересованностью (предоставляется один из перечисленных документов) (предоставляется по запросу Банка)
4. Нотариальное согласие супруга Заемщика на приобретение Недвижимого имущества/прав на строящийся объект и ипотеку/передачу прав на строящийся объект в залог. Предоставляется на этапе проведения ипотечной сделки, если супруг(а) Залогодателя не будет являться собственником передаваемого в залог Недвижимого имущества/прав на строящийся объект и между супругами отсутствует брачный договор, определяющий особый режим имущества супругов.

*В случае необходимости Банк может запросить дополнительные документы.*

*Для проведения сделки Заемщик при необходимости должен предоставить и иные документы, необходимость которых обусловлена структурой ипотечной сделки, включая требования по ее регистрации в регистрирующем органе - свидетельство о предоставлении субсидии, доверенности на заемщиков/ залогодателей, брачный договор и прочее.*