

Программа Кредит «Удобный»

Кредит предоставляется физическим лицам (наёмным работникам, индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса¹) под залог имеющейся в собственности недвижимости на потребительские цели.

Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ.
Минимальный срок пользования кредитом	60 месяцев для всех типов кредита (шаг 12 месяцев)
Максимальный срок пользования кредитом	300 месяцев для всех типов кредита (шаг 12 месяцев)
Минимальная сумма кредита	500 000 рублей
Максимальная сумма кредита	Без ограничений
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)
Максимальное соотношение Кредит/Залог	70% (включительно) – для квартир 60% (включительно) – для апартаментов 50% (включительно) – для нежилой недвижимости/ таунхауса/ дома с земельным участком
Комиссия за выдачу наличных денежных средств	В соответствии с Тарифами Банка на расчетно-кассовое обслуживание физических лиц
Комиссия за досрочное погашение	Отсутствует
Порядок погашения кредита	Осуществляется ежемесячно аннуитетными платежами
Неустойка за несвоевременное выполнение обязательств по внесению платежей	0,02% от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки
Обеспечение кредита	Залог квартиры, апартаментов, таунхауса, жилого дома с земельным участком, нежилой недвижимости находящейся в собственности Заемщика и/или третьего лица (физического) удовлетворяющей требованиям Банка, на которое в установленном законом порядке оформлено право собственности. В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физического лица, либо залог дополнительной недвижимости.
Страхование ²	- Риска утраты и повреждения объекта недвижимости, оформляемого в залог - обязательное; - Риска утраты права собственности на объект недвижимости, оформляемый в залог (страхование титула) – по выбору Заемщика - Жизни и потери трудоспособности - по выбору Заемщика (применимо только для Заемщика/Созаемщика, доля дохода которого составляет не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков), учтенном при принятии решения по выдаче кредита.
Порядок предоставления кредита	Безналичное перечисление на счет Заемщика В день подписания Заемщик может получить аванс - в размере не более 10% от суммы кредита, но не более 1 млн. рублей.

Процентные ставки за пользование кредитом (% годовых в рублях)³

С применением тарифа	Размер платежа за снижение ставки (% от суммы кредита)	Снижение ставки	Ставка %
«Выгодный»	5,0%	снижение ставки на 1,5%	15,4
«Сбалансированный»	3,4%	снижение ставки на 1%	15,9
«Практичный»	1,7%	снижение ставки на 0,5%	16,4
«Экономный»	0,00%	0,00	16,9

¹ Собственниками бизнеса являются клиенты – учредители/акционеры компании с долей в уставном капитале компании не менее 10%. Допускается дополнительная занятость по найму.

² 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 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.

³ При предоставлении кредита, значение полной стоимости (ПСК) которого превышает максимально допустимое значение, установленное ЦБ РФ, ставка по кредиту уменьшается до максимально возможной с учетом предельного значения ПСК, установленного ЦБ РФ

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	- 0,50%

Дополнительные опции, влияющие на ставку

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%
Тип заёмщика	Заёмщик / Созаёмщик – индивидуальный предприниматель / самозанятый	+ 0,50%
Тип закладываемой недвижимости	При залоге нежилой (коммерческой) недвижимости/таунхауса/дома с земельным участком	+ 1,00%
По выбору Заёмщика: (не применимо на период действия опции «Коллективное страхование»)		
Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности и/или в случае отказа страховой компании в оформлении договора страхования жизни и здоровья Заёмщика / Созаёмщика	+ 2,50%
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 1,00%

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 Заёмщика от 20 до 45 лет включительно	1,00% при первичном присоединении к договору коллективного ипотечного страхования/ 0,70% на второй и последующие годы страхования по договору коллективного ипотечного страхования	- 0,25%
	возраст Заёмщика 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 утраты права собственности на недвижимость		0,12%	

Подключение к опции возможно в случае, если обеспечением по кредиту является квартира/апартаменты, и сумма кредита не превышает:

- 10 000 000 рублей - для кредитов, выданных на приобретение недвижимого имущества, находящегося в городе Москве и Московской области, а также в городе Санкт-Петербург и Ленинградской области;
- 6 000 000 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 заёмщика 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 Заёмщикам/ Созаёмщикам/ Поручителям

Возраст	- минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 20 лет - максимальный возраст на момент погашения кредита – 75 лет Заёмщикам/Созаёмщикам, 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 Заёмщика/Созаёмщика, доля дохода которого не менее 10 % в совокупном доходе всех Заёмщиков/созаёмщиков)
Занятость	- стаж на текущем постоянном месте работы не менее 3-х месяцев - срок существования бизнеса/ИП не менее 12 месяцев - срок регистрации в качестве Самозанятого не менее 6 месяцев Вне зависимости от типа занятости (основное, бизнес/ИП, совместительство и т.д.). Пункт не применим для неработающих клиентов без учета дохода
Участие в сделке	В сделке участвуют все собственники передаваемой в залог недвижимости, за исключением случаев предоставления нотариально удостоверенного согласия на покупку/кредит/заклад, либо при наличии брачного договора.

Перечень обязательных документов

Для всех участников сделки	<ul style="list-style-type: none"> - Заявление-анкета - Паспорт гражданина РФ, на этапе рассмотрения: основные паспортные данные, регистрация, семейное положение, дети, сведения о ранее выданных паспортах. Либо документ удостоверяющий личность гражданина иностранного государства* (предоставляется в т.ч. лицами, оформляющими согласие на предоставление кредита)
Для работающих по найму/ пенсионеров	<ul style="list-style-type: none"> - Заверенная организацией-работодателем справка о доходах и суммах налога физического лица, не менее чем за последние 12 мес.** (допускается заверение усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС) /справка по форме Банка/свободной форме/извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из ПФР) заверенное ЭЦП. При невозможности предоставления справок о доходе допустимо предоставление эл. выписки с зарплатного счета с назначением платежей работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС) /извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из ПФР) заверенное ЭЦП. - При невозможности предоставления справок о доходе допустимо предоставление эл. выписки с зарплатного счета с назначением платежей работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС) /сформированная системами интернет-банкинга. В выписке должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации. <i>Требования по подтверждению дохода не применимы для зарплатных клиентов Банка (ТКБ БАНК ПАО/ ИНВЕСТТОРГБАНК АО).</i> - Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить один из нижеперечисленных документов: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Справку из Пенсионного фонда Российской Федерации о назначении пенсии ▪ Справку из МФЦ (сведения о размере выплат) ▪ Выписку с банковского счета владельца с назначением платежей (является обязательной, если в справке из ПФ РФ, не указан размер пенсии). ▪ Выписка о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования.
Для совств. бизнеса/ нотариусов/ адвокатов учредивших адв. кабинет, входящих в состав учредителей коллегий	<ul style="list-style-type: none"> - Удостоверение адвоката/ справка о вхождении в состав коллегии адвокатов (только для адвокатов) / лицензии (для нотариусов). Сведения о доходах по форме (один из ниже перечисленных документов): - Справка о доходах и суммах налога физического лица не менее чем за последние 12 месяцев** (заверенная организацией-работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС) /извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из ПФР) заверенное ЭЦП. - 3-НДФЛ, с подтверждением сдачи отчетности в ФНС и оплатой налогов - Справку по форме Банка/ свободной форме, заверенную организацией-работодателем, за последние 12 месяцев* (только для совств. бизнеса). При предоставлении данной формы дополнительно предоставляются: - Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях; По запросу Банка - Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за последний отчетный период/ налоговая декларация за последний отчетный период (в случае применения ЕНВД - последние 4 квартала). С подтверждением сдачи отчетности в ФНС, действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей), 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)
Для ИП	<ul style="list-style-type: none"> - Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете); - Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях; - Справку по форме Банка/ свободной форме за последние 12 месяцев**; По запросу Банка - Налоговая декларация (с подтверждением сдачи отчетности в ФНС)/патент за 4 предыдущих отчетных периода (для ежеквартальной отчетности)/ за истекший год (для ежегодной отчетности), действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей), 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)
Для самозанятых	<ul style="list-style-type: none"> - Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о регистрации в качестве самозанятого; - Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о состоянии расчетов (доходах); - Выписка по счету за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях (в случае регистрации менее 12 мес. за фактическое отработанное время).
Дополнительный доход от аренды (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> - Документы, подтверждающие наличие в собственности недвижимого имущества, автотранспортных средств и т.д. (на сдаваемый в аренду объект) - Договор аренды: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Если договор заключен менее чем на 12 мес., выписка по расчетному счету с назначением платежей за период действия договора; ▪ Если договор заключен на срок 12 мес. и более, налоговая декларация с отметками ФНС (если договор на 12 мес., но налоговая декларация еще не подавалась Выписка по расчетному счету с назначением платежей). <p><i>В выписке по расчетному счёту должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации дополнительного дохода.</i></p>

Банк вправе запросить дополнительные документы

* В случае отсутствия в паспорте/заменяющем документе дублирующих записей на русском языке, требуется нотариальный перевод. Для и 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./1-го мес. для учета пенсии

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 состоянии⁴;
 - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию⁵;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия (квартиры 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;
- Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла; обеспечение водоснабжением в ванной комнате и на кухне;
- Наличие в исправном состоянии входной двери, окон и крыши (для квартир, расположенных на последних этажах);
- Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка (в т.ч. Республика Адыгея);
- 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 (за исключением обременений в виде долгосрочной аренды);
- Право собственности на передаваемое в залог имеющееся недвижимое имущество должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество/Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ и подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права / выпиской из реестра.
- 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;

Не принимаются в залог:

- Строения неопределенного назначения;
- Строения, признанные в установленном порядке непригодными для пользования (аварийные, расположенные на подрабатываемых территориях, в зонах отвала ТЭЦ, в зонах карста, поврежденные по причине стихийных бедствий или пожара);
- Самовольно возведенные и бесхозяйные объекты;
- Строения, не прошедшие техническую инвентаризацию и регистрацию;
- Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы объекта, либо затрагивающие несущие конструкции, а также перепланировки, относящиеся к разряду тех, которые нельзя узаконить.

Список объектов, принимаемых в залог:

- Квартиры / Апартаменты
- Нежилые помещения (офисные, торговые, для предоставления услуг), расположенные в торговых/бизнес центрах и на 1-х этажах жилых зданий
- Заведения общепита (кафе/рестораны/бары и т.п.), расположенные на 1-х этажах жилых и нежилых зданий
- Склады класса "А" и "В"
- Торговые/бизнес центры с обязательным оформлением в залог земельного участка/права аренды на земельный участок
- Машиноместа в жилых домах
- Отдельно стоящие нежилые здания с обязательным оформлением в залог земельного участка/права аренды на земельный участок (только для арендного бизнеса).
- 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).
- Жилой дом с количеством этажей не более чем три, может состоять из нескольких блоков, не более двух, 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 энергопоставляющей 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 ЛЭП⁶, зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта.

Список объектов недвижимости, не принимаемых в залог:

- Земельные участки без зданий
- Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственное производство
- Земельные участки, принадлежащие залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, на котором находятся предприятия, здания или сооружения в составе предприятия как имущественного комплекса
- Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях
- Здания/ сооружения, комплексы зданий/ сооружений, помещения в зданиях с износом более 50%
- Объекты незавершенного строительства
- Отдельно стоящие здания в рамках одного имущественного комплекса (сторожки, КПП, бани, коровники и т.п.)
- Отдельно стоящие здания без земельного участка
- Быстровозводимое здание (ангары и т.п.)
- Сооружения (автомобильные дороги, железнодорожные пути, эстакады, линии электропередачи, трубопроводы и другие передаточные устройства и т.п.)
- Подвалы и мансарды
- Производственные здания, предназначенные для размещения промышленных производств
- Имущественные комплексы (совокупность объектов движимого и недвижимого имущества - здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция и т.п.)
- Заведения общепита (кафе/рестораны/бары и т.п. этажностью выше 2-го этажа)
- АЗС
- Элеваторы
- Ветхие и полуразрушенные здания
- Склады класса "С" и ниже
- Гаражи
- Отдельно стоящие павильоны (например, на остановках общественного транспорта)

⁴ 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).

⁵ В отношении объектов недвижимости, построенных до 1965 года, в обязательном порядке предоставляется документальное подтверждение того, что такой объект недвижимости не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию за исключением объектов, попавших в список под реновацию.

⁶ 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.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации / выписка из ЕГРН
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
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 предоставляется кадастровый план/ЕГРН на земельный участок
4. Отчет об оценке Недвижимого имущества (в том числе заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью), 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)

Примечание:

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 — доверенности на заемщиков/залогодателей, брачный договор и прочее.