

Программа «Рефинансирование»

Кредит предоставляется физическим лицам (наёмным работникам, индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса¹) на полное досрочное погашение (далее - рефинансирование) ссуды, ранее взятой для целей:

1. Приобретения/ приобретения и проведения ремонта, восстановления и благоустройства недвижимого имущества на вторичном и первичном рынке жилья/ приобретения и потребительские цели;
2. Строительства/ строительства и проведения ремонта, восстановления и благоустройства недвижимого имущества на вторичном и первичном рынке жилья/ строительства и потребительские цели;
3. Потребительские цели (в том числе – Кредитные карты);
4. Приобретение автомобиля;
5. Рефинансирования кредитов, первично взятых на цели, указанные в п.1-4;
6. Рефинансирования кредитов, ранее взятых на цели, указанные в п.5.

Кредит предоставляется под залог недвижимости (прав требования на недвижимость), являющейся обеспечением по кредитному договору в банке-залогодержателе/ у Ипотечного агента/ в залоге АСВ или залог другой недвижимости находящейся в собственности Заёмщика и/или третьего лица (физического) удовлетворяющей требованиям Банка, при отсутствии в перечне кредитов для рефинансирования, кредита, обеспеченного залогом недвижимости (прав требования на недвижимость).

Дополнительно, кредитные средства помимо **целей рефинансирования** (погашения задолженности) других кредитных обязательств, выданных физическому лицу (ипотечных кредитов, потребительских кредитов, кредитных карт, автокредитов), могут быть предоставлены **на потребительские цели**.

Кредитные средства для целей рефинансирования предоставляются на погашение основного долга, включая сумму начисленных процентов, комиссий и неустоек.

Залог прав требования может являться обеспечением по кредиту только в случае его соответствия 214-ФЗ и наличия у Застройщика аккредитации в Банке.

Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ. Рефинансирование кредитов, выданных в иностранной валюте, осуществляется в рублях с конвертацией по курсу Банка на день выдачи
Срок пользования кредитом	Минимальный – 12 месяцев, максимальный – 300 месяцев (шаг 12 месяцев)
Минимальная сумма кредита	От 500 000 рублей
Максимальная сумма кредита	Без ограничений – для полного пакета документов До 15 000 000 рублей – для упрощенного пакета документов
Кредитные средства на цели рефинансирования кредитных обязательств	не менее 30% от общей суммы предоставляемого кредита
Дополнительные кредитные средства на потребительские цели	Не более 10 000 000 рублей
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)
Максимальное соотношение Кредит/Залог	Залог прав требований на строящуюся недвижимость: - Квартира / Апартаменты / Таунхаус – до 69,99% - Нежилая недвижимость – до 64,99% Залог недвижимости: - Квартира – до 84,99% - Апартаменты / Таунхаус – до 74,99% - Жилой дом с земельным участком / Комната / нежилая недвижимость – до 69,99% Упрощённый пакет документов – не более 50% (от стоимости квартиры/апартаментов/таунхауса/жилого дома с земельным участком/нежилой недвижимости)
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	В размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения договора
Обеспечение кредита	Залог недвижимости, имеющей зарегистрированное в установленном порядке право собственности/ залог права требования на строящееся недвижимое имущество, являющейся обеспечением по кредитному договору в первоначальном банке-залогодержателе/ в залоге у Ипотечного агента/ АСВ или залог другой недвижимости находящейся в собственности Заёмщика и/или третьего лица (физического) удовлетворяющей требованиям Банка. В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физических лиц - риска утраты и повреждения залогового объекта недвижимости – обязательное (не применимо для объектов недвижимости на первичном рынке до оформления права собственности и оформления закладной) - риска утраты права собственности на залоговый объект недвижимости (страхование титула) – по выбору Заёмщика.
Страхование ²	Не применяется для залогодателя, который после ввода строительного объекта в эксплуатацию стал первым или вторым собственником недвижимости, или срок владения недвижимостью составляет более 4-х лет на момент заключения сделки. - жизни и потери трудоспособности - по выбору Заёмщика. Применимо только для Заёмщика/Созаемщика, доля дохода которого составляет не менее 15% в совокупном доходе всех Заёмщиков/Созаемщиков, учтенном при принятии решения по выдаче кредита.

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 1,7%	10,8
«Сбалансированный»	3,4%	снижение ставки на 1,0%	11,5
«Практичный»	1,7%	снижение ставки на 0,5%	12,0
«Экономный»	0,0%	0,0	12,5

¹ Собственниками бизнеса являются клиенты – учредители/акционеры компании с долей в уставном капитале компании не менее 25%. Допускается дополнительная занятость по найму.

² В случае отказа Заёмщика от продления (перезаключения в иной страховой компании) договоров страхования жизни и риска потери трудоспособности и страхования титула клиента, а также расторжения действующего договора и возврате 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.

Дополнительные условия:

1. Минимальный срок действия рефинансируемого ипотечного кредита на дату подачи заявки **6 месяцев**;
2. Максимальное число рефинансируемых кредитов – **6 кредитных обязательств**;
3. При наличии в планируемом к предоставлению кредите средств на погашение ипотечного кредита: Выдача кредита происходит с использованием средств **электронной регистрации сделки⁴**, до снятия обременения с объекта залога по рефинансируемому кредиту в первоначальном банке-залогодержателе. Средства на цели погашение (рефинансирование) ипотечного кредита предоставляются до регистрации залога. Дополнительные средства на потребительские цели и/или средства на погашение кредитных обязательств необеспеченных залогом предоставляются с использованием «Залогового счета» после регистрации залога в пользу Банка и подтверждения погашения ипотечного кредита (при наличии).
4. При отсутствии в планируемом к предоставлению кредите средств на погашение ипотечного кредита: Выдача кредита может происходить без использования средств электронной регистрации сделки. Средства на погашение кредитных обязательств необеспеченных залогом и при наличии средств на потребительские цели предоставляются с использованием «Залогового счета» после регистрации залога в пользу Банка.
5. Программа не предусматривает рефинансирование кредитов, находящихся на момент подачи заявки на балансе ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТТОРГБАНК АО.

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

Опция «Зарплатный клиент»	для лиц, относящихся к сегменту «Зарплатный клиент»	- 0,3%
Опция «Сотрудник»	распространяется на работников ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРГБАНК АО	- 0,6%
Опция «Подтверждение дохода через Госуслуги»	Подтверждение дохода с помощью выписки из СФР направленной в Банк в электронном виде через портал «Госуслуги»	- 0,25%

При увольнении Сотрудника Банка происходит изменение ставки на соответствующую ставку с учетом внята скидки по опции «Сотрудник» на дату подписания кредитного договора.

Дополнительные опции, влияющие на ставку

Предмет залога	Залог комнаты / жилого дома с земельным участком	+ 0,5%
	Залог нежилой недвижимости, за исключением апартаментов	+ 0,5%
Тип занятости	индивидуальный предприниматель/самозанятый/собственник бизнеса	+ 0,5%
Пакет документов	предоставление упрощенного пакета документов (при условии выполнения требований программы)	+ 0,5%
Виды рефинансирования	выдача дополнительных средств на потребительские цели, и/или цели рефинансирования (погашение задолженности) других кредитных обязательств Опция не применима в случае предоставления средств в размере до 50 000 рублей (вкл) на потребительские цели	+ 1,0%
Подтверждение целевого использования	в случае не предоставления в Банк в течение 60 календарных дней с даты выдачи кредита, и до момента предоставления: - закладной, зарегистрированной в установленном действующим законодательством порядке (применимо для рефинансирования ипотеки на вторичном рынке жилья); - зарегистрированный договор залога прав требования (применимо для рефинансирования ипотеки на первичном рынке жилья); - документов, подтверждающих погашение рефинансируемых кредитных обязательств	+ 6,0%
	в случае не предоставления Закладной в Банк в течение 6 месяцев с даты выдачи разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию, и до момента ее предоставления (применимо для рефинансирования ипотеки на первичном рынке жилья)	+ 6,0%

Справка о закрытии кредита - Документ по форме первоначального банка-залогодержателя, свидетельствующий о полном исполнении заемщиком своих обязательств по рефинансируемому кредиту. Изменение процентной ставки за не своевременное подтверждение целевого использования кредита осуществляется со следующего дня после окончания платежного периода, в котором наступило данное событие.

По выбору Заемщика:

Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности	+ 1,0%
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 0,4%

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	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% ⁵
	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 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 также 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.

⁴ Требования по проведению сделок с использованием сервисов электронной регистрации сделки не распространяются на предоставление кредитов в офисах ИНВЕСТТОРГБАНК АО, а также при залоге недвижимости где в качестве залога предоставляется более одного объекта недвижимости, при залоге комнаты и при залоге недвижимости находящейся в долевой собственности. Выдача кредита осуществляется в таких случаях после сдачи документов на государственную регистрацию залога и предоставления документов в Банк подтверждающих принятие документов на государственную регистрацию.

⁵ Опция «Коллективное страхование» применяется при наличии страхования жизни и потери трудоспособности Заемщика

Требования, предъявляемые Банком к Заемщикам/ Созаемщикам/ Поручителям

Возраст	<ul style="list-style-type: none">- минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 20 лет- максимальный возраст на момент погашения кредита – 70 лет <p><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 15% в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков)</i></p>
Занятость	<ul style="list-style-type: none">- стаж/срок службы на текущем постоянном месте работы/службы - не менее 3-х месяцев- срок существования бизнеса/ИП – 12 месяцев- срок регистрации в качестве самозанятого – не менее 6 месяцев <p><i>Вне зависимости от типа занятости (основное, бизнес/ИП, совместительство и т.д.). Пункт не применим для неработающих клиентов без учета дохода</i></p>
Участие в сделке	<p>В сделке участвуют все собственники передаваемой в залог недвижимости, за исключением случаев предоставления нотариально удостоверенного согласия на залог, либо при наличии брачного договора.</p>

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 государства⁶
Для работающих по найму ⁷	<ul style="list-style-type: none"> - Сведения о доходах (на выбор)⁸, не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (допускается электронное заверение ФНС/работодателя); ▪ Справка по форме Банка, заверенная работодателем (допускается предоставление справок по форме иных кредитных организаций / свободной форме, в которых содержится идентичная информация, предусмотренная справкой по форме Банка); ▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственным порталом Госуслуги/Фондом пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»; ▪ Выписка с зарплатного счета (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁹, выдавшего выписку, с расшифровкой операций с денежными средствами, позволяющими идентифицировать, что поступления являются заработной платой; ▪ Иные документы, позволяющие однозначно идентифицировать доход, получаемый Клиентом (имеющий штрих-код, электронную подпись и иные заверительные надписи).
Для пенсионеров ⁷	<ul style="list-style-type: none"> - Документ, подтверждающий назначение пенсии (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Пенсионное удостоверение; ▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии; ▪ Иной документ, подтверждающий статус пенсионера. - Документ, подтверждающий получение пенсионных выплат (на выбор) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Выписка с банковского счета владельца о перечислении пенсии (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁹, с назначением платежей не менее чем за последние 12 мес., либо фактический срок получения пенсии, но не менее 1-го месяца; ▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии и ее размере; ▪ Справка из Центра государственных услуг «Мои документы» с указанием размера выплат; ▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственного портала Госуслуги / Фонда пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»; ▪ Иные документы, подтверждающие пенсионные выплаты.
Для частных адвокатов/ нотариусов/ учредивших адвокатский кабинет, входящих в состав учредителей коллегий ⁷	<ul style="list-style-type: none"> - Документы, подтверждающие трудовую деятельность нотариуса (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Удостоверение нотариуса, приказ о назначении Федеральной нотариальной палаты; ▪ Лицензия на право нотариальной деятельности (в отношении нотариусов, назначенных на должность до 01.07.15г.); ▪ Выписка из реестра нотариусов и лиц, сдавших квалификационный экзамен на право нотариальной деятельности/сдаче нотариусом квалификационного экзамена и/или назначения на должность нотариуса. - Документы, подтверждающие трудовую деятельность адвоката (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Удостоверение (адвоката); ▪ Справка о вхождении в состав коллегии адвокатов. - Сведения о доходах (на выбор)⁸, не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (заверенная организацией-работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС) / извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁰; ▪ Книга учета доходов и расходов¹⁰; ▪ Выписка по банковскому счету (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁹, выдавшего выписку с расшифровкой операций с денежными средствами.
Для собств. бизнеса ⁷	<ul style="list-style-type: none"> - Сведения о доходах (на выбор)⁸, не менее чем за последние 12 мес.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (допускается электронное заверение ФНС); ▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственным порталом Госуслуги/ Фондом пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»; ▪ Справка по форме Банка (допускается предоставление справок по форме иных кредитных организаций / свободной форме, в которых содержится идентичная информация, предусмотренная справкой по форме Банка); При предоставлении данной формы дополнительно предоставляется (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> • Выписка по р/счетам организации (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁹, с расшифровкой об операциях; • Книга учета доходов и расходов¹⁰. ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁰.
Для индивидуальных предпринимателей ⁷	<ul style="list-style-type: none"> - Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете); - Сведения о доходах (на выбор)⁸, не менее чем за последние 12 мес.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Выписка по р/счетам организации (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁹, с расшифровкой об операциях; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁰; ▪ Патент, выданный ФНС и документ, подтверждающий оплату стоимости патента (для ИП работающих на основании патента)¹⁰. - По запросу Банка дополнительно предоставляются: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей); ▪ Договоры с основными покупателями и поставщиками (при наличии).
Для самозанятых ⁷	<ul style="list-style-type: none"> - Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о регистрации в качестве самозанятого (Форма КНД 1122035); - Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход (Форма КНД 1122036) (в случае регистрации менее 12 мес. за фактическое отработанное время).
Рефинансируемые кредиты	<ul style="list-style-type: none"> - Копия кредитного договора, а также дополнительные соглашения к кредитному договору (если заключались) по рефинансируемому (ипотечному) кредиту. Необходимы на момент подачи заявки; - Справка об остатке ссудной задолженности, в том числе в электронном виде (в т.ч. фото/скан).¹¹ - Реквизиты счета Заемщика, открытого в банке-кредиторе, с которого производится погашение рефинансируемого кредита.¹¹
Упрощенный пакет документов	<p>При одновременном выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Подаче заявки на сумму до 15 000 000 рублей - Соотношение кредит/залог - не более 50% (от стоимости квартиры/апартаментов/таунхауса/жилого дома с земельным участком/нежилой недвижимостью) <p><i>Не применимо для ИП, собственников бизнеса, самозанятых и лиц, не имеющих постоянной/временной регистрации на территории РФ</i></p> <p>Клиент имеет право предоставить минимальный пакет документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заявление-анкета с обязательным предоставлением ИНН работодателя (не применимо для компаний, не зарегистрированных и не имеющих представительств на территории РФ, и неработающих пенсионеров) - Паспорт гражданина РФ, либо документ удостоверяющий личность гражданина иностранного государства,⁶ (предоставляется всеми совершеннолетними участниками сделки) - Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить список документов, указанный в разделе «Для пенсионеров»

⁶ В случае отсутствия в паспорте/заменяющем документе дублирующих записей на русском языке, требуется нотариальный перевод. Для иностранных граждан, участвующих в сделке (кроме граждан Республики Беларусь), обязательно предоставление на сделку диплома/сертификата об образовании учебного заведения РФ / документа/аттестата/диплома/сертификата об образовании иного государства с наличием в нем предмета «Русский язык» / нотариального заявления о знании русского языка при отсутствии ВНЖ/РВП обязательно предоставление миграционной карты (кроме граждан Республики Беларусь)

⁷ При расчете платежеспособности клиента может быть использован дополнительный доход по совместительству, контрактам, договорам оказания услуг, пенсии

⁸ Требования по подтверждению дохода не применимы для зарплатных и корпоративных клиентов, сотрудников Банка (ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТТОРГБАНК АО).

⁹ На этапе рассмотрения допустимо предоставление незаверенной выписки по счету из личного кабинета интернет-банка, с предоставлением заверенной выписки на сделку. Возможно предоставления Выписки без отметок Банка в случае обслуживания счета в ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТТОРГБАНК АО.

¹⁰ Срок сдачи в ФНС не более 2-х календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявки.

¹¹ Срок действия – 14 календарных дней. Предоставляется в день сделки.

Документы подтверждающие дополнительный доход (при наличии)

Доход от аренды	<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 или с момента предоставления прошло более 2-х мес. Выписка по счету с назначением платежей). <p><i>В выписке по расчетному счету должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации дополнительного дохода.</i></p>
Доходы в виде дивидендов	- Справка по форме 6-НДФЛ/3-НДФЛ/ выписки из банков по счетам, подтверждающие получение дивидендов + основание получения данных дивидендов.

Банк вправе запросить дополнительные документы.

Основные требования, предъявляемые Банком к предмету залога

1. Здание, в котором находится предмет залога:
 - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
 - не находиться в аварийном состоянии¹²;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия¹³ (жилые дома, квартиры и нежилые помещения, здания, строения с деревянными перекрытиями принимаются в залог только при положительном решении страховой компании).
2. 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);
3. Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банк, а также граничащие с ним регионы (за исключением регионов Северо-Кавказского ФО, Херсонской и Запорожской областей, Луганской и Донецкой народных Республик, Республики Крым и Регионов граничащих с ними, в которых отсутствует офис БГ);
4. Предмет залога должен иметь почтовый адрес;
5. Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования
6. Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц¹⁴;
7. Предмет ипотеки должен принадлежать Залогодателю (залогодателям) на праве 100 % собственности, за исключением земельных участков на которых расположены здания или сооружения, которые могут быть арендованы;
8. 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
9. 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 участок¹⁵;
10. 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;

Требования к недвижимости находящейся вне региона присутствия Банка:

1. Объект залога – недвижимость на вторичном рынке;
2. Расположение недвижимости в населенном пункте с численностью населения от 10 000 жителей

Список объектов, принимаемых в залог:

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, находиться 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, 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 энергоснабжающей организации. Допускаются жилые дома из дерева (брус или бревно) за исключением каркасных, находящиеся в хорошем состоянии, с годом постройки не ранее 2000 года. 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 ¹⁶ , зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта.
Нежилая	Магазины, складские помещения; нежилые помещения расположенные на первых, цокольных и подвальных этажах жилых домов; офисные помещения; торговые помещения; машиноместа; 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.); Отдельно стоящие нежилые здания с обязательным оформлением в залог земельного участка/права аренды на земельный участок.
Для всех типов недвижимости	Допускается залог недвижимости (на вторичном рынке) находящейся на приаэродромной территории

¹² 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).

¹³ Требование не относится к деревянным жилым (садовым) домам.

¹⁴ За исключением сделок из-под залога другого банка, в том числе ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРГБАНК АО, и сделок по покупке у ЗПИФ и наличия обременения доверительного управления

¹⁵ За исключением случаев, когда право аренды/пользования не оформлено и никогда не оформлялось, с предоставлением соответствующей выписки из ЕГРН

¹⁶ 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.

Список объектов недвижимости, не принимаемых в залог:

1. Квартиры, находящиеся в подвальном / цокольном этаже;
2. Части/ доли квартир и комнат, не выделенные в натуре;
3. Квартиры или нежилые помещения, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях)
4. Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции. При наличии перепланировки которую нельзя узаконить, необходимо наличие в отчете об оценке стоимости о приведении в первоначальное состояние и на данную стоимость должна быть скорректирована стоимость недвижимости;
5. Нежилые помещения, расположенные в 5-ти этажных панельных/ блочных домах в г. Москве (рамках очертаниях города до 2010 г.), построенных до 1970 года;
6. Здания/ помещения учебных, образовательных, воспитательных, медицинских учреждений, в том числе здания/ помещения, используемые для учебных, образовательных, воспитательных, медицинских целей;
7. 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 и никогда не оформлялись ранее);
8. Здания/сооружения, комплексы зданий/сооружений, помещения в зданиях с износом более 50%;
9. Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях (за исключением жилых домов, соответствующих требованиям программы);
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;
14. Вспомогательные сооружения (заборы, асфальтированные дороги и т.д.), инженерные коммуникации (канализация, скважины, водопровод, газопровод), транспортные пути и развязки (жд. 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.
16. Гаражи

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

1. **Документы по передаваемому в залог недвижимому имуществу:**
 - 1.1. Выписка из ЕГРН (содержащая сведения о правообладателе и отвечающая требованиям Банка)
 - 1.2. Документ, на основании которого возникло (зарегистрировано) право собственности текущего собственника 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)
 - 1.3. 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.
 - 1.4. 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 передаваемого в залог недвижимого имущества)
2. **Документы по строящемуся недвижимому имуществу:**
 - 2.1. Договор участия в долевом строительстве, договор уступки права требования в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Если Договор уже заключен, включение обязательных условий возможно путем заключения дополнительного соглашения к Договору.
 - 2.2. 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).
 - 2.3. В случае заключения соглашения об уступке прав:
 - 2.3.1. Документ об уплате цены договора, на основании которого возникли уступаемые права.
 - 2.3.2. 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 передаваемого в залог недвижимого имущества)

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.