

# Ипотека на Залоговые объекты недвижимости



**Ипотека на залоговые объекты недвижимости –** это новая программа в линейке ипотечных продуктов. Программа действует наравне с приобретением готового жилья, рефинансированием и пр.

## **Суть программы:**

Если клиент подобрал объект недвижимости, который находится в залоге другого банка (продавец не до конца погасил ипотечный кредит, который брал на покупку или под залог этого объекта), то в случае недостаточности первоначального взноса на погашение остатка задолженности, можно воспользоваться новой программой.

## **Важно!**

- 1.** Сумма остатка задолженности по кредиту продавца не может быть больше чем сумма одобренного кредита покупателя по программе.
- 2.** Если клиент изначально обратился по программе «готовое жилье», а на II этапе подобрал объект с обременением, то анкету необходимо перезавести с I этапа на новую программу.

# Основные условия



Параметры продукта	
1. Валюта	Российские рубли.
2. Минимальная сумма	300 000 рублей
3. Максимальная сумма	30 000 000 рублей Зависит от платежеспособности Заемщика, Созаемщиков (при наличии) и оценочной стоимости предоставляемого обеспечения. Максимальная сумма Кредита не может превышать меньшую из величин: - 80% стоимости приобретаемого Объекта недвижимости, указанной в Договоре купли-продажи Объекта недвижимости; - 80% стоимости приобретаемого Объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке Объекта недвижимости.
4. Ставка, в % годовых	В соответствии с матрицей финансовых условий по программе кредитования.
5. Комиссия	Нет
6. Страхование	- Страхование риска гибели (уничтожения), утраты, повреждения передаваемого в залог Объекта недвижимости. - Страхование риска смерти и постоянной утраты трудоспособности Заемщика, Созаемщика(-ов), доход которого(-ых) участвует в расчете лимита кредитования (при наличии) (пропорционально доле дохода каждого в совокупном доходе) – оформляется по желанию Заемщика, Созаемщика. - Страхование риска утраты права собственности на Объект недвижимости – оформляется по желанию Заемщика, Созаемщика.
7. Обеспечение	<u>Поручительство продавца</u> на срок с даты сделки до надлежащего оформления обеспечения в соответствии с требованиями Банка Залог приобретаемого Объекта недвижимости
8. Вид предмета залога	Готовое жилье: квартира в многоквартирном доме, жилой дом с земельным участком, таунхаус.

# Требования к участникам сделки



Параметры продукта	
<b>1. Требования к Заемщику/ Созаемщику</b>	Стандартные. <u>Допускается не более 1 созаемщика</u>
<b>2. Требования к Продавцу/Поручителю</b>	<p>1. Обязательно согласие на получение Банком кредитных отчетов из бюро кредитных историй.</p> <p>2. Кредитная история должна удовлетворять следующим требованиям: - отсутствие текущей просроченной задолженности.</p> <p>Остальные требования: в соответствии с утверждёнными «Условиями и требованиями по ипотечному кредитованию в ПАО КБ «УБРиР».</p> <p>«Поручитель» - это основной заемщик по предыдущему кредиту, обеспечением которого является рассматриваемый объект недвижимости.</p>
<b>3. Прочие параметры и особенности</b>	<p>Приобретаемый объект недвижимости обременен правами другого кредитора по кредиту, обеспеченному этим объектом недвижимости.</p> <p>К пакету документов по объекту недвижимости добавляется согласие на запрос в БКИ по Поручителю и скан/копия Кредитного договора Продавца, обеспечением которого является рассматриваемый объект недвижимости.</p>

# Расчёты по сделке



Параметры продукта	
<b>1. Порядок внесения первоначального взноса</b>	Оплата покупателем продавцу суммы собственных средств в размере не менее первоначального взноса производится путем его безналичного перечислениям через счет Эскроу, открытый в ПАО КБ «УБРИР».
<b>2. Порядок предоставления кредита</b>	Не позднее дня, следующего за днем заключения Кредитного договора, двумя частями: - первая часть кредитных средств в размере равной сумме основного долга продавца увеличенной на 2% переводится по распоряжению Заемщика в счет погашения кредита Продавца, обеспечением которого является приобретаемый объект недвижимости; - вторая часть кредитных средств зачисляется на счет эскроу, на который уже внесена сумма первоначального взноса. Раскрытие счета эскроу происходит после надлежащего оформления обеспечения Заемщиком в пользу Банка с последующим перечислением на счет Продавца.
<b>3. Прочие параметры и особенности</b>	Остаток долга продавца по кредиту, обеспечением которого является рассматриваемый объект недвижимости, не может превышать сумму выдаваемого Заемщику кредита по данной программе. Расчеты по первоначальному взносу возможны только в безналичной форме через ПАО КБ «УБРИР». Внести требование о наличии в ДКП пункта, обязывающий Продавца(-ов) Объекта недвижимости, находящегося в залоге иного банка, в течение 60 дней с даты заключения ДКП погасить ипотечный кредит и снять обременение.



# Финансовые условия



Наименование программы кредитования	Ставка, % годовых			Параметры, применяемые к базовой ставке								Акции					ПСК, % годовых			
	Базовая ставка	Мин. ставка	Макс. ставка	Тип клиента			Предмет залога ИЖС <sup>1</sup>	Отказ от страховки	Коэффициент кредит/зalog (LTV)		Партнерский канал <sup>2</sup>	Надбавки		Быстрая сделка	Большой чек	ИПП	Залоговая ипотека	Субсидированная ипотека	Мин. Ставка	Макс. Ставка
				Сотрудник партнера	Сотрудник банка	Прочие клиенты			90% <LTV <80%	LTV > 50%		Залоговая <sup>3</sup>	МСК							
<b>Залоговая ипотека</b>	11,20%	10,95%	14,90%	-0,25%	-0,25%	+0,70%	+0,50%	+1,50%	-	-	-0,40%	+1,00%	-	-	-	+0,50%	-	-	10,935	14,920

<sup>1</sup> При приобретении индивидуального жилого дома значение коэффициента кредит/зalog не может составлять более 80%.

<sup>2</sup> Значение итоговой процентной ставки без учета акций должно составлять не менее базовой минимальной процентной ставки, установленной по программе кредитования.

<sup>3</sup> Повышенная процентная ставка действует до получения Банком документов, подтверждающих возникновение ипотеки Объекта недвижимости в пользу Банка.

Технически реализация программы пройдет в 2 этапа:

1. Начало приема заявок и рассмотрения клиентов – с 22.05.2023

На данном этапе клиент получает сертификат с рассчитанным лимитом кредитования

Инструкция по приему заявок и особенностью работы с Поручителем:

2. Выдача кредита по программе «Ипотека на залоговые объекты недвижимости» - II половина июня 2023 г.

Полная версия инструкции по работе в SAP будет доведена перед выпуском II этапа доработок.