

**Программа кредитования физических лиц «Кредит на любые цели»
под залог недвижимости**

Условия	Параметры
Целевое назначение:	Предоставление кредитных средств на любые цели под залог объекта недвижимости, имеющегося в собственности Заемщика/Залогодателя
Минимальный размер кредита:	500 000 рублей
Максимальный размер кредита:	10 000 000 рублей, при этом соотношение стоимости имущества ¹ к сумме кредита не должно быть менее 1.7.
Срок кредита:	от 12 до 120 месяцев с шагом 1 месяц
Базовая процентная ставка:	12,50% годовых процентная ставка может быть увеличена и устанавливается по результатам оценки параметров анкетных данных клиента и информации по имуществу, передаваемому в залог Банку
Обеспечение:	Залог объекта недвижимости, соответствующего требованиям Банка
Поручительство:	Залогодателя за исключением случаев, когда залогодатель выступает Заемщиком/Созаемщиком. В случае необходимости в качестве дополнительного обеспечения возможно привлечение третьих лиц в качестве Поручителей. Требования к Поручителю с анализом его платежеспособности идентичны требованиям, предъявляемым к Заемщику.
Страхование:	1. Страхование рисков ² утраты и повреждения закладываемого объекта недвижимости ^{3 4} ; 2. Страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика/Созаемщик ⁵ (личное страхование) ⁶ ; 3. Страхование рисков утраты и ограничения права собственности на закладываемый объект недвижимости (титульное страхование) ⁷ .
Порядок погашения:	Аннуитетными платежами, 15-е число каждого месяца
Досрочное погашение:	Частичное досрочное погашение – в платежные даты, установленные графиком платежей при условии уведомления за 5 дней; Полное досрочное погашение – в любой рабочий день при условии уведомления за 5 дней.
Срок действия решения	60 дней

¹ Рыночная стоимость (при условии срока экспозиции до 180 дней), согласно отчету об оценке, за вычетом 2%. В случае срока экспозиции свыше 180 дней, к расчету принимается ликвидационная стоимость. Срок экспозиции для ликвидационной стоимости не может превышать 180 дней.

² Страхование рисков должно быть осуществлено в Страховых компаниях с Рейтингом надежности не ниже А+ по версии RAEX (Эксперт РА).

³ При залоге земельного участка либо земельного участка с объектом незавершенного строительства не требуется.

⁴ Страховая сумма должна быть не менее суммы кредита.

⁵ Для Созаемщика - страховая сумма должна быть соразмерна доле участия Созаемщика в совокупном доходе.

⁶ Является дополнительным, в случае отказа клиента от личного страхования ставка по кредиту будет увеличена на 1,5% годовых.

⁷ Требуется в случае, если срок владения закладываемым объектом недвижимости составляет менее 3-х лет, и является дополнительным; в случае отказа клиента от титульного страхования процентная ставка будет увеличена на 1% годовых. Срок страхования – до истечения трех лет с даты начала срока владения.

Требования, предъявляемые Банком к Заемщику/Созаемщику:

1. Гражданство РФ.
2. Регистрация по месту жительства – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Мурманск и Мурманская область.
3. Возраст от 21 года (на дату заключения кредитного договора) до 65 лет (на дату погашения обязательств по кредиту).
4. Трудовая деятельность для Заемщиков и Созаемщиков⁸:
 - 4.1. Работающих по найму:
 - общий трудовой стаж не менее 1 года;
 - стаж на последнем месте не менее 3 месяцев.
 - 4.2. Собственников бизнеса (являющихся ИП/владеющих долей в УК компании свыше 50%/для лиц, занимающихся частной практикой):
 - срок ведения бизнеса не менее 1 года.
5. Трудовая деятельность осуществляется на территории РФ.
6. Отсутствие у Заемщика/Созаемщика в течение 12 месяцев, предшествующих дате получения Банком кредитной заявки, задолженности сроком более 30 календарных дней и/или текущей просроченной задолженности перед Банком и/или иными кредитными организациями и /или задолженности по исполнительным производствам в совокупной сумме более 15 000 рублей (или эквивалента в иностранной валюте).

Требования к Поручителю/Залогодателю – физическому лицу:

1. Гражданство РФ.
2. Регистрация по месту жительства – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Мурманск и Мурманская область.
3. Возраст от 18 лет (на дату заключения кредитного договора) до 70 лет (на дату погашения обязательств по кредиту).

Требования к Поручителю/Залогодателю – юридическому лицу:

1. Регистрация юридического лица – территория РФ.
2. Срок регистрации юридического лица не менее 6 месяцев.
3. Отсутствие на дату заключения договора у юридического лица просроченной задолженности.
4. Отсутствие на дату заключения договора исковых требований к юридическому лицу, банкротств.

ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ БАНКОМ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА

Общие требования, предъявляемые к предмету залога:

1. Местонахождение предмета залога – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Мурманск.
2. Предмет залога на момент заключения кредитного договора не должен иметь зарегистрированного/ не зарегистрированного обременения/ограничения⁹, должен быть свободен от любых правопритязаний третьих лиц (за исключением обременения правами аренды сроком до 1 (одного) года/долгосрочной аренды на рыночных условиях и обременения в виде обязательства по сохранению объектов культурного наследия. Залог недвижимости с обременением требует отдельного согласования с Банком).
3. Объект залога должен находиться в собственности физического или юридического лица.
4. Допускается подписание договора залога/поручительства по нотариально удостоверенной доверенности.

⁸ В случае участия в совокупном доходе.

⁹ За исключением охранных зон газораспределительной сети, линий электропередачи, связи, магистральных сетей водо/теплоснабжения и иных инженерных сетей, если совокупная площадь охранной зоны не превышает 30% общей площади участка.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога - квартире:

Квартира должна удовлетворять следующим условиям:

1. Иметь отдельную от других квартир или домов кухню (за исключением квартир-студий) и санузел (ванная комната и туалет);
2. Быть подключенной к центральным (городским) системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
3. Удовлетворять санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов;
4. Соответствовать поэтажному плану (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований). Возможно принятие в залог объектов с несогласованной в установленном порядке перепланировкой /переустройством в случае, если расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей (но не более 10% от стоимости залога) и учитываются при оценке стоимости объекта залога.
5. Здание, в котором расположена квартира, не должно:
 - находиться в аварийном состоянии;
 - иметь физический износ более 60%;
 - состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;
 - быть признано в установленном порядке непригодным для проживания.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – земельному участку:

Земельный участок, передаваемый в залог должен удовлетворять следующим требованиям:

1. Относиться к категории земель населенных пунктов/поселений, имеющим разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства;
2. Иметь круглогодичный подъезд;
3. Границы участка должны быть четко определены;
4. Земельный участок не должен:
 - находиться в государственной или муниципальной собственности;
 - находиться в пожизненном наследуемом владении;
 - находиться в аренде, срок действия которой, согласно договора аренды, истекает не ранее чем через 12 месяцев после наступления срока погашения кредита, предусмотренного кредитным договором.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – земельному участку, с расположенным на нем домом:

Земельный участок, передаваемый в залог должен удовлетворять следующим требованиям:

1. Относится к землям населенных пунктов/поселений или к землям сельскохозяйственного назначения, имеющим разрешенное использование:
 - для индивидуального жилищного строительства;
 - для ведения личного подсобного хозяйства;
 - для дачного строительства/или ведения дачного хозяйства;
 - для садоводства/огородничества.
2. Иметь круглогодичный подъезд;
3. Границы участка должны быть четко определены;
4. Земельный участок не должен:
 - находиться в государственной или муниципальной собственности;
 - находиться в пожизненном наследуемом владении;
 - находиться в аренде сроком менее срока действия кредита.

Дом, передаваемый в залог, должен удовлетворять следующим требованиям (в случае залога земельного участка с расположенным на нем домом):

1. Располагаться на земельном участке, удовлетворяющем требованиям Банка;
2. Иметь физический износ не более 60% включительно;
3. Иметь кирпичный, бетонный, железобетонный или каменный фундамент;
4. Предназначаться для круглогодичного проживания;
5. Может быть каркасным/деревянным строением со сроком строительства не старше 10 лет;
6. Иметь подключение к внешним источникам электроснабжения;
7. Быть подключенным к водоснабжению;
8. Иметь систему канализации (центральная, автономная, локальная);
9. Иметь систему отопления (центральное, автономное, печное), обеспечивающую подачу тепла на всю площадь помещения;
10. Соответствовать поэтажному плану (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований). Возможно принятие в залог объектов с несогласованной в установленном порядке перепланировкой /переустройством в случае, если расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей (но не более 10% от стоимости залога) и учитываются при оценке стоимости объекта залога.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – объекту коммерческой (нежилой) недвижимости¹⁰:

1. Объект недвижимости должен являться нежилым, структурно-обособленным, завершенным строительством, встроенным в здание помещением;
2. Объект недвижимости должен быть подключен к центральным (городским) системам газо-, электроснабжения, водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь помещения, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
3. Объект недвижимости должен удовлетворять санитарно-техническим нормам;
4. Объект недвижимости должен соответствовать технической документации (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований). Возможно принятие в залог объектов с несогласованной в установленном порядке перепланировкой /переустройством в случае, если расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей (но не более 10% от стоимости залога) и учитываются при оценке стоимости объекта залога;
5. Здание, в котором расположено нежилое (коммерческое) помещение, должно:
 - иметь почтовый адрес;
 - не находиться в аварийном состоянии;
 - не являться объектом капитального строительства;
 - иметь физический износ не более 60% включительно;
 - отсутствовать в планах на капитальный ремонт с расселением, снос или реконструкцию;
 - иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Перечень подлинных документов, необходимых для заключения договора залога объекта недвижимости, если собственником является юридическое лицо:

По недвижимости:

1. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости (свидетельство о праве на собственность (для объектов, право собственности на которые возникло до 15.07.2016 года); документ, на основании которого возникло право (договор, судебный акт и т.п.);
2. По квартире /жилому дому справка формы № 9 / выписка из домовой книги или иной документ о наличии зарегистрированных по месту жительства/ пребывания лицах, предусмотренный действующим законодательством, дата выдачи не более 30 дней до даты получения Банком кредитной заявки;

¹⁰ Преимущественно рассматриваются объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первом этаже жилого здания.

3. Протокол или решение компетентного органа юридического лица о совершении сделки (по требованию Банка);
4. Договор аренды, если закладываемое имущество обременено арендой;
5. В случае, если объект был приобретен по возмездной сделке, документы, подтверждающие оплату/иное встречное исполнение (по требованию Банка);
6. Акт приема-передачи (по требованию Банка);
8. Справка об отсутствии задолженности или иной документ, подтверждающий отсутствие задолженности, по коммунальным платежам (при не предоставлении документа применяется надбавка к процентной ставке в размере 0,5 п.п.);
9. Заключение независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости;
10. Документы, выданные уполномоченным органом, о наличии /отсутствии предмета охраны в составе объекта и (или) охранного обязательства (для объектов, отнесенных к объектам культурного наследия).

По залогодателю:

1. Учредительные документы с учетом организационно-правовой формы юридического лица со всеми изменениями (копия);
2. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего договор ипотеки;
3. Финансовые документы (по требованию Банка);
4. Копия всех страниц паспорта лица, подписывающего договор ипотеки.

Перечень подлинных документов, необходимых для заключения договора залога объекта недвижимости, если собственником является физическое лицо:

По недвижимости:

1. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости (свидетельство о праве на собственность (для объектов, право собственности на которые возникло до 15.07.2016 года); документ, на основании которого возникло право (договор, судебный акт и т.п.);
2. По квартире /жилому дому справка формы № 9 / выписка из домовой книги или иной документ о наличии зарегистрированных по месту жительства/ пребывания лицах, предусмотренный действующим законодательством, дата выдачи не более 30 дней до даты получения Банком кредитной заявки);
3. Договор аренды, если закладываемое имущество обременено арендой;
4. В случае, если объект был приобретен по возмездной сделке, документы, подтверждающие оплату/иное встречное исполнение (по требованию Банка);
5. Акт приема-передачи (по требованию Банка);
6. Справка об отсутствии задолженности или иной документ, подтверждающий отсутствие задолженности, по коммунальным платежам (при не предоставлении документа применяется надбавка к процентной ставке в размере 0,5 п.п.);
7. Заключение независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости;
8. Документы, выданные уполномоченным органом, о наличии /отсутствии предмета охраны в составе объекта и (или) охранного обязательства (для объектов, отнесенных к объектам культурного наследия).
9. Нотариально удостоверенное согласие супруга на ипотеку объекта недвижимости, приобретенного в период брака в результате возмездной сделки либо нотариально удостоверенное заявление о семейном положении на момент приобретения недвижимости и отсутствии брачного договора или иного соглашения об установлении режима общей совместной собственности –1 оригинал, по форме Банка.

По залогодателю:

1. Документ, удостоверяющий личность физического лица (копии всех страниц паспорта);
2. Оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора об ипотеке, в случае подписания договора об ипотеке представителем собственника закладываемого имущества;
3. Паспортные данные лица, на которое банком будет оформлена доверенность на подачу документов на государственную регистрацию ипотеки.

Список документов, необходимых для рассмотрения заявки на кредит:

1. Анкета-заявление на предоставление кредита;
2. Приложение к анкете с информацией по залог;
3. Копии документов подтверждающих право собственности на предоставляемый залог;
4. Паспорт Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя;
5. Военный билет (для мужчин моложе 27 лет);
6. Документ о размере дохода Заемщика/Созаемщика
 - для работающих по найму – справка по форме 2-НДФЛ/справка по форме банка/выписка с зарплатного счета, удостоверенная банком-держателем счета, за последние 6 месяцев;
 - для ИП/ собственников бизнеса - экспресс-справка или копия налоговой декларации, заверенная ФНС, или выписка по расчетному счету, удостоверенная банком держателем счета, за последние 12 месяцев;
7. Документ, подтверждающий занятость (заверенная работодателем копия трудовой книжки или трудовой договор, или свидетельство о регистрации ИП/ЮЛ (при наличии)) или выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП);
8. По Поручителю/Залогодателю, являющемуся юридическим лицом, дополнительно предоставляется:
 - анкета-заявление Поручителя/Залогодателя;
 - учредительные документы с учетом организационно-правовой формы юридического лица со всеми изменениями (копия);
 - документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего договор поручительства /залога;
9. Иные документы по запросу Банка.