

**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.
Форма предоставления кредита	Единовременная выдача/ кредитная линия
Обеспечение:	Залог объекта коммерческой 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.
Страхование:	1. Страхование рисков ² утраты и повреждения закладываемого объекта недвижимости ³ ; <i>Дополнительное:</i> 2. Страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика/Созаемщик ⁴ (личное страхование) ⁵ ; 3. Страхование рисков утраты и ограничения права собственности на закладываемый объект недвижимости (титульное страхование) ⁶ .
Срок действия решения	60 дней
При предоставлении кредита в форме единовременной выдачи	
Базовая процентная ставка:	13,50% годовых процентная ставка может быть увеличена и устанавливается по результатам оценки параметров анкетных данных клиента и информации по имуществу, передаваемому в залог Банку
Срок кредита:	от 13 до 120 месяцев с шагом 1 месяц
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
При предоставлении кредита в форме кредитной линии с лимитом выдачи	
Базовая процентная ставка:	13,50% годовых процентная ставка может быть увеличена и устанавливается по результатам оценки параметров анкетных данных клиента и информации по имуществу, передаваемому в залог Банку

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 Страховая сумма должна быть не менее суммы кредита.

⁵ При привлечении Созаемщика страховая сумма рассчитывается соразмерно долям участия Заемщика/Созаемщика в совокупном доходе.

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

⁶ Требуется в случае, если срок владения закладываемым объектом недвижимости составляет менее 3-х лет; 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.

Срок кредита:	от 13 до 120 месяцев с шагом 1 месяц
Порядок предоставления кредита / открытия кредитного лимита:	Частями, по мере потребности Заемщика, в пределах свободного лимита, с момента предоставления документов, содержащих отметку о регистрации в пользу Банка ипотеки недвижимого имущества
Срок действия лимита	4 месяца с даты оформления кредитного договора (если заемщик не воспользовался кредитными средствами в течение четырех месяцев с даты заключения договора, то действие договора прекращается)
Порядок погашения кредита	Ежемесячно равными долями (дифференцированными платежами), рассчитанными исходя из суммы первоначального кредитного лимита, начиная с 4-го месяца со дня заключения кредитного договора.
Периодичность платежей при уплате процентов и ежемесячного платежа:	ежемесячно, до 15 числа каждого месяца
Досрочное погашение:	Частичное/полное досрочное погашение – в период срока действия Кредитного договора, в любой рабочий день.

Требования, предъявляемые Банком к Заемщику/Созаемщику:

1. Гражданство РФ.
2. Регистрация по месту жительства – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Мурманская область.
3. Возраст от 21 года (на дату заключения кредитного договора) до 70 лет (на дату погашения обязательств по кредиту).
4. Трудовая деятельность для Заемщиков и Созаемщиков⁷:
 - 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, просроченной 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 75 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 к предмету залога:

1. Местонахождение предмета залога – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Мурманская область.
2. Предмет залога на момент заключения кредитного договора не должен иметь зарегистрированного/не зарегистрированного обременения/ограничен^{8,9}, должен быть свободен

⁷ В случае участия в совокупном доходе.

от любых правоприязаний третьих лиц (для недвижимости – 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.

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 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;

/ иметь физический износ не более 60% включительно;

/ отсутствовать в планах на капитальный ремонт с расселением, снос или реконструкцию;

/ иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – земельному участку, с расположенным на нем объектом коммерческой (нежилой) недвижимости (в случае залога отдельно стоящего здания):

1. должен относиться к землям населенных пунктов/поселений.

2. должен 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.

Объект коммерческой (нежилой) недвижимости, передаваемый в залог, должен удовлетворять следующим требованиям:

1. располагаться на земельном участке, удовлетворяющем требованиям Банка;

2. не являться зданием исключительно производственного, складского назначения, зданием для обслуживания сетей инженерно-технического обеспечения, автосалоном, АЗС, содержания/ремонта транспорта, общежитием, контрольно-пропускным пунктом, спортивно-оздоровительного назначения;

3. иметь физический износ не более 60% включительно;

4. иметь кирпичный, бетонный, железобетонный или каменный фундамент;

5. иметь подключение к внешним источникам электроснабжения (электросетям);

6. иметь подключение к системе водоснабжения;

7. иметь систему канализации (центральная, автономная, локальная);

8. иметь систему отопления (центральное, автономное, печное), обеспечивающую подачу тепла на всю площадь здания;

⁸ 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.

⁹ За исключением зарегистрированного обременения/ограничения ПАО Банк "АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"

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

9. соответствовать поэтажному плану (должны отсутствовать несогласованные в установленном порядке перепланировки/переустройства). Допускается наличие несогласованной в установленном порядке перепланировки /переустройства при условии, что расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей и учитываются при оценке стоимости объекта залога.

Список документов, необходимых для рассмотрения заявки на кредит:

1. Анкета-заявление на предоставление кредита;
2. Приложение к анкете с информацией по залому;
3. Копии документов, подтверждающих право собственности на предоставляемый залог;
4. Паспорт Заемщика/Созаемщика/Поручителя/Залогодателя;
5. Военный билет или иной документ, подтверждающий временное /постоянное освобождение от исполнения воинской обязанности в течение срока кредитования (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 - 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.