

Программа кредитования физических лиц «Рефинансирование»

Условия	Параметры
Целевое назначение кредита	Рефинансирование кредитов, предоставленных физическим лицам, другими банками или микрофинансовыми организациями (далее - Кредиторы).
Минимальный размер кредита	500 000 рублей
Максимальная сумма кредита	10 000 000 рублей
Заемщик	Физическое лицо, имеющее ссудную задолженность по кредитам перед Кредиторами.
Валюта кредита	Рубль РФ
Сумма кредита, подлежащая рефинансированию	Сумма остатка ссудной задолженности по основному долгу на дату рефинансирования. Соотношение стоимости ¹ недвижимого имущества к сумме кредита для Заемщиков, подтвердивших доход: - справкой по форме 2-НДФЛ или 3-НДФЛ или налоговой декларацией, заверенной налоговым органом или выпиской по банковскому счету, не должно быть менее 1,7. - справкой по форме Банка/выписка с зарплатного счета, удостоверенная банком держателем счета/выписка по расчетному счету, удостоверенная банком держателем счета/иные документы, подтверждающие доход по запросу Банка, не должно быть менее 2,1.
Форма предоставления кредита	Единовременная выдача. Кредитные средства со счета Заемщика перечисляются на счет аккредитива в Банке. Получатель средств – Кредитор. Условие раскрытия - предоставление документов, подтверждающих регистрацию ипотеки недвижимого имущества в пользу Банка (договор ипотеки с отметками о регистрации и выписка ЕГРН).
Обеспечение	Последующий залог недвижимого имущества, являющегося обеспечением по рефинансируемому кредиту (запись об ипотеке в пользу Кредитора исключается из ЕГРН после погашения кредита) и/или залог иных объектов недвижимости, удовлетворяющих требованиям Банка (Приложение №1) Залогодателем может являться третье лицо.
Поручительство	- Супруг(-а) Заемщика, за исключением случаев, когда супруг/супруга выступает Созаемщиком по Кредитному договору или случаев, когда между супругами заключен брачный договор (в зависимости от условий брачного договора). -Залогодатель (третье лицо).
Страхование	1. Страхование рисков утраты и повреждения закладываемого объекта недвижимости; Дополнительно; 2. Страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика/Созаемщика (личное страхование); 3. Страхование рисков утраты и ограничения права собственности на закладываемый объект недвижимости (титульное страхование) ² .
Срок	от 13 до 120 месяцев

¹ Рыночная стоимость при сроке экспозиции до 270 дней, согласно отчету об оценке, за вычетом 2%. В случае, если рыночная стоимость определена только при сроке экспозиции, превышающем 270 дней, к расчету принимается ликвидационная стоимость при сроке экспозиции до 270 дней).

² Требуется в случае, если срок владения объектом недвижимости на дату подписания договора залога составляет менее 3-х лет

Процентная ставка	От 13,5 % для целей рефинансирования кредитов, выданных кредитными организациями; От 14,5 % для целей рефинансирования кредитов, выданных микрофинансовыми организациями; + 1 процентный пункт при отказе от дополнительного страхования (за каждый вид страхования); + 3 процентных пункта при подтверждении дохода справкой по форме Банка; + 2 процентных пункта до предоставления справки о погашении рефинансируемого кредита (снижение ставки со дня следующего за датой предоставления справки); + 2 процентных пункта до предоставления выписки /уведомления ЕГРН о погашении записи об ипотеке в пользу Кредитора (снижение ставки со дня следующего за датой предоставления выписки/уведомления)
Требования к рефинансируемому кредиту	1. Должно быть произведено не менее шести платежей в счет погашения задолженности согласно условий кредитного договора. 2. До даты окончательного погашения кредита осталось не менее 6 месяцев и не более 120 месяцев. 3. Кредит не должен быть реструктурированным (за исключением снижения процентной ставки). 4.Отсутствие текущей просроченной задолженности. 5. Отсутствие просроченной задолженности общей (суммарно) длительностью свыше 30 календарных дней. 6.Кредит не должен быть ранее рефинансирован. 7.Объект залога должен соответствовать требованиям Банка (Приложение 1).
Порядок погашения	Ежемесячно, аннуитетными платежами.
Документы для рефинансирования кредита	1.Кредитный договор по предлагаемому к рефинансированию кредиту, график платежей. 2.Договор ипотеки, заключенный в обеспечение по предлагаемому к рефинансированию кредиту. 3.Документы по предмету залога в соответствии с требованиями Банка (Приложение 1). 4.Отчет об оценке предлагаемого в залог (последующий залог) недвижимого имущества. 5.Справка об остатке ссудной задолженности по основному долгу и по начисленным процентам, с указанием реквизитов Кредитора, наличием/ отсутствием фактов реструктуризации /рефинансирования кредита (срок действия справки не более 30 календарных дней). 6.Согласие залогодержателя (Кредитора) на последующий залог.
Иные условия	Погашение записи об ипотеке в пользу Кредитора не позднее 30 календарных дней с даты погашения кредита. Справка о погашении рефинансируемого кредита предоставляется не позднее 10 календарных дней с даты погашения.
Досрочное погашение	Досрочный (полный или частичный) возврат кредита производится Заемщиком путем письменного уведомления Банка не менее чем за 5 календарных дней до даты очередного ежемесячного платежа.

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 Созаемщиков³:
 - 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 Северо-Западного и Центрального Федеральных округов.
6. Отсутствие у Заемщика/Созаемщика в течение 24 месяцев, предшествующих дате получения Банком кредитной заявки, просроченной задолженности длительностью 30 календарных дней и более и/или текущей просроченной задолженности перед Банком и/или иными кредитными организациями (по всем банкам) и микрофинансовыми организациями и /или задолженности по исполнительным производствам в совокупной сумме более 15 000 рублей (или эквивалента в иностранной валюте).
7. В отношении Заемщика отсутствует вступившее в законную силу решение суда, по которому Заемщик осужден к лишению свободы, Заемщик не участвует в судебных процессах и разбирательствах в качестве ответчика, которые могут негативно сказаться на обслуживании кредита.
8. Отсутствие процедур банкротства/заявлений о признании банкротом.

Список документов, необходимых для рассмотрения заявки на кредит:

1. Анкета-заявление на предоставление кредита;
2. Приложение к анкете с информацией по залогу;
3. Копии документов, подтверждающих право собственности на предоставляемый залог;
4. Паспорт Заемщика/Созаемщика, Военный билет или иной документ, подтверждающий временное /постоянное освобождение от исполнения воинской обязанности в течение срока кредитования (для мужчин моложе 27 лет);
5. Документ о размере дохода Заемщика/Созаемщика (за последние 12 месяцев): справка по форме 2-НДФЛ, 3-НДФЛ, справка по форме банка (дата выдачи справок не более 30 календарных дней до даты получения Банком кредитной заявки /выписка с зарплатного счета, удостоверенная банком держателем счета/копия налоговой декларации, заверенная налоговым органом, выписка по расчетному счету, удостоверенная банком держателем счета/иные документы, подтверждающие доход, по запросу Банка.
6. Документ, подтверждающий занятость: заверенная работодателем копия трудовой книжки или трудовой договор, или свидетельство о регистрации ИП/ЮЛ (при наличии) или выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП;
7. Документы для рефинансирования ссуды в соответствии с условиями Программы.
8. Иные документы по запросу Банка и необходимые для рефинансирования.

Требования к Поручителю – физическому лицу:

1. Гражданство РФ.
2. Регистрация по месту жительства – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Мурманская область.
3. Возраст от 18 лет (на дату заключения кредитного договора) до 75 лет (на дату погашения обязательств по кредиту).
4. Отсутствие в течение 12 месяцев, предшествующих дате получения Банком кредитной заявки, просроченной задолженности длительностью 30 календарных дней и более и/или текущей просроченной задолженности перед Банком и/или иными кредитными организациями (по всем банкам) и микрофинансовыми организациями.
5. Отсутствие процедур банкротства/заявлений о признании банкротом.

Требования к Поручителю – юридическому лицу:

1. Регистрация юридического лица – территория Северо-Западного и Центрального федеральных округов РФ.
2. Срок регистрации юридического лица не менее 6 месяцев.
3. Отсутствие текущей просроченной задолженности перед Банком.
4. Отсутствие на дату заключения договора исковых требований к юридическому лицу свыше 15 000 руб.;
5. Отсутствие недостоверных сведений в ЕГРЮЛ, процедур ликвидации, банкротства/заявлений о признании банкротом.

³ В случае участия в совокупном доходе.

Приложение №1

к Программе кредитования для физических лиц «Рефинансирование»

Требования к предметам залога – объектам недвижимости и по массовым программам кредитования физических лиц, а также перечень документов по залогам

Общие требования, предъявляемые к предмету залога (квартира, жилой дом, земельный участок, объект коммерческой недвижимости):

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/ограничения^{4 5}, должен быть свободен от любых правоприязаний 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.
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 – 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.

⁴ 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.

⁵ За исключением зарегистрированного обременения/ограничения по рефинансируемому кредиту другой кредитной или микрофинансовой организации.

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) недвижимости⁶:

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

⁶ Преимущественно рассматриваются объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первом этаже жилого здания.

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;
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.

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;
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);
7. Справка о балансовой стоимости передаваемого в залог имущества;
8. Для объектов культурного наследия или расположенных в объектах культурного наследия, документы о наличии /отсутствии предмета охраны в составе объекта и/или охранного обязательства (по требованию Банка).
9. Отчет об оценке независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости.

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. Отчет об оценке независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости;
 7. 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.
 8. Для объектов культурного наследия или расположенных в объектах культурного наследия, документы о наличии /отсутствии предмета охраны в составе объекта и/или охранного обязательства (по требованию 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.