

Программа кредитования физических лиц  
под залог недвижимости «Овердрафт 24»

Условия	Параметры
Целевое назначение:	Предоставление кредитных средств на любые цели под залог объекта недвижимости, имеющегося в собственности Заемщика/Залогодателя
Минимальный размер лимита кредитования:	100 000 рублей
Максимальный размер лимита кредитования:	10 000 000 рублей, при этом соотношение залоговой стоимости объекта недвижимости <sup>1</sup> к сумме кредита не должно быть менее 2.1
Базовая процентная ставка:	<b>18 % годовых</b> + 1,5 п.п. при отказе от личного страхования + 1 п.п. при отказе от титульного страхования <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup> утраты и повреждения закладываемого объекта недвижимости <sup>4</sup> - комплексное ипотечное страхование; 2. Страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности Заемщика/Созаемщика - личное страхование <sup>5</sup> ; 3. Страхование рисков утраты и ограничения права собственности на закладываемый объект недвижимости - титульное страхование <sup>6</sup> .
Срок кредита:	48 месяцев
Порядок предоставления кредита:	Частями, по мере потребности Заемщика, в пределах свободного лимита овердрафта <sup>7</sup> . Срок использования лимита овердрафта - 24 месяца <sup>8</sup> со дня заключения Кредитного договора. Возобновление лимита овердрафта при досрочном погашении задолженности в течение 24 месяцев со дня заключения Кредитного договора.
Обязательный ежемесячный платеж:	3% от суммы задолженности на дату окончания отчетного периода. Отчетным периодом является календарный месяц.
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.
Срок действия решения	60 дней

<sup>1</sup> Ликвидационная стоимость, согласно отчету об оценке, за вычетом 2%.

<sup>2</sup> Требуется в случае если срок владения закладываемым объектом недвижимости составляет менее 3-х лет.

<sup>3</sup> Страхование рисков должно быть осуществлено в Страховых компаниях с Рейтингом надежности не ниже А+ по версии RAEX (Эксперт РА).

<sup>4</sup> При залоге земельного участка либо земельного участка с недостроем не требуется.

<sup>5</sup> Является дополнительным.

<sup>6</sup> Является дополнительным

<sup>7</sup> При не востребовании Заемщиком кредитных средств в течение 6 (шести) месяцев с даты заключения Кредитного договора, договор прекращает свое действие.

<sup>8</sup> По истечении 24 месяцев со дня заключения Кредитного договора неиспользованный лимит овердрафта обнуляется.

## **Требования, предъявляемые Банком к Заемщику/Созаемщику:**

1. Гражданство РФ.
2. Регистрация по месту жительства - регион присутствия Банка и прилегающая 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 Созаемщиков<sup>9</sup>.
  - 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;
    - стаж на последнем месте не менее 3 месяцев.
5. Трудовая деятельность осуществляется в регионе присутствия Банка и прилегающей области.
6. Отсутствие на дату анализа кредитной заявки у Заемщика/Созаемщика текущей просроченной задолженности и/или задолженности сроком более 30 календарных дней и более 5 000 рублей (или эквивалента в иностранной валюте) за последние 366 дней перед Банком и/или иными кредитными организациями.

## **Требования к Поручителю/Залогодателю<sup>10</sup>:**

1. Гражданство РФ.
2. Регистрация по месту жительства – территория РФ
3. Возраст от 18 лет (на дату заключения кредитного договора) до 70 лет (на дату погашения обязательств по кредиту).

## **ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ БАНКОМ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА**

### **Общие требования, предъявляемые к предмету залога:**

1. Местонахождение предмета залога – регион присутствия Банка и прилегающая область.
2. Предмет залога не должен иметь зарегистрированного/ не зарегистрированного обременения/ограничения<sup>11</sup>, должен быть свободен от любых правоприязаний третьих лиц (для недвижимости - за исключением обременения правами аренды 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, соответствующего требованиям настоящей программы.
4. Допускается подписание договора залога 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 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). Квартиры с незарегистрированной перепланировкой требуют отдельного согласования с Банком (согласование возможно, если перепланировка не затрагивала несущие конструкции и не изменила внешние границы квартиры).
5. здание, в котором расположена квартира, не должно:
  - находиться в аварийном состоянии;
  - иметь физический износ более 60%;

<sup>9</sup> В случае участия в совокупном доходе.

<sup>10</sup> при совпадении Заемщика и Залогодателя в одном лице, применяются требования к Заемщику

<sup>11</sup> 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

- состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;
- иметь деревянные перекрытия;
- 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) относится 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 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) иметь подключение к внешним источникам электроснабжения;
- 6) быть подключенным к водоснабжению;
- 7) иметь систему канализации (центральная, автономная, локальная);
- 8) иметь систему отопления (центральное, автономное, печное), обеспечивающую подачу тепла на всю площадь помещения;
- 9) соответствовать поэтажному плану (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований). Объекты с незарегистрированной перепланировкой требуют отдельного согласования с Банком (согласование возможно, если перепланировка не затрагивала несущие конструкции).

#### **Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – объекту коммерческой (нежилой) недвижимости:**

- 1) объект недвижимости должен являться нежилым, структурно-обособленным, завершенным строительством;
- 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).
- 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;
- иметь металлические или железобетонные перекрытия.

**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);
- 2) справка формы №9 (срок действия 10 дней) *(при залоге квартиры)*;
- 3) протокол или решение компетентного органа юридического лица о совершении сделки (оригинал);
- 4) договор аренды, если закладываемое имущество обременено арендой;
- 5) в случае, если объект был приобретен по договору купли-продажи, документы, подтверждающие факт оплаты *(по требованию Банка)*;
- 6) акт приема-передачи *(по требованию Банка)*;
- 7) выписка из домовой книги *(при залоге жилого дома)*;
- 8) справка о наличии/отсутствии на земельном участке строений *(при залоге земельного участка/земельного участка с домом)*;
- 9) справка о балансовой стоимости передаваемого в залог имущества;
- 10) справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам<sup>12</sup>;
- 11) для объектов культурного наследия - справка уполномоченного государственного органа с перечнем охраняемых объектов/охранное обязательство;
- 12) заключение независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости.

По залогодателю:

- комплект документов, предусмотренный Банковскими правилами об открытии и закрытии банковских счетов юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам, занимающимися в установленном законодательством РФ порядке частной практикой, при открытии счета;
- финансовые документы по запросу Банка;
- подтверждение наличия согласия уполномоченного органа управления на заключение сделки в случаях, предусмотренных Уставом и/или законодательством РФ;
- 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);
- 2) справка формы № 9 (срок действия 10 дней) *(при залоге квартиры)*. При наличии в справке зарегистрированных на дату приватизации квартиры лиц, которые не принимали участие в приватизации, должно быть представлено нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на освобождение квартиры в случае обращения взыскания на квартиру;
- 3) 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 – 2 оригинала, по форме Банка;
- 4) договор аренды, если закладываемое имущество обременено арендой;
- 5) в случае, если объект был приобретен по договору купли-продажи, документы, подтверждающие факт оплаты *(по требованию Банка)*;
- 6) акт приема-передачи *(по требованию Банка)*;
- 7) выписка из домовой книги *(при залоге жилого дома)*;

<sup>12</sup> Может быть предоставлена в дату заключения кредитного договора

- 8) справка о наличии/отсутствии на земельном участке строений (при залоге земельного участка/земельного участка с домом);
- 9) справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам<sup>13</sup>.
- 10) Для объектов культурного наследия - справка уполномоченного государственного органа с перечнем охраняемых объектов/охранное обязательство;
- 11) заключение независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости.

По Залогодателю:

- документ, удостоверяющий личность физического лица (копии всех страниц паспорта);
- оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора об ипотеке, в случае подписания договора об ипотеке представителем собственника закладываемого имущества;
- ксерокопии страниц паспорта супруга и свидетельства о браке;
- паспортные данные лица, на которое Банком будет оформлена доверенность на представительство интересов Банка при государственной регистрации ипотеки.

**Список документов, необходимых для рассмотрения заявки на кредит:**

1. Анкета-заявление<sup>14</sup> 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.
5. Военный билет (для мужчин моложе 27 лет).
6. Справка о размере дохода за последние 6 месяцев (2 НДФЛ, справка в свободной форме, копия налоговой декларации, заверенная ФНС, о доходах клиента за последний отчетный год).
7. Документ, подтверждающий занятость (заверенная работодателем копия трудовой книжки, трудовой договор, свидетельство о регистрации ИП, выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП).

---

<sup>13</sup> Может быть предоставлена в дату заключения кредитного договора

<sup>14</sup> Заполняется всеми участниками сделки