

Программа «Рефинансирование»

Кредит предоставляется физическим лицам, на цели, не связанные с предпринимательской деятельностью, (наёмным работникам, индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса¹) на полное досрочное погашение (далее - рефинансирование) ссуды, ранее взятой для целей:

1. Приобретения/ приобретения и проведения ремонта, восстановления и благоустройства недвижимого имущества на вторичном и первичном рынке жилья/ приобретения и потребительские цели;
2. Строительства/ строительства и проведения ремонта, восстановления и благоустройства недвижимого имущества на вторичном и первичном рынке жилья/ строительства и потребительские цели;
3. Потребительские цели (в том числе – Кредитные карты);
4. Приобретение автомобиля;
5. Рефинансирования кредитов, первично взятых на цели, указанные в п.1-4;
6. Рефинансирования кредитов, ранее взятых на цели, указанные в п.5.

Кредит предоставляется под залог недвижимости (прав требования на недвижимость), являющейся обеспечением по кредитному договору в банке-залогодержателе/ у Ипотечного агента/ в залоге АСВ или залог другой недвижимости находящейся в собственности Заёмщика и/или третьего лица (физического) удовлетворяющей требованиям Банка, при отсутствии в перечне кредитов для рефинансирования, кредита, обеспеченного залогом недвижимости (прав требования на недвижимость).

Дополнительно, кредитные средства помимо **целей рефинансирования** (погашения задолженности) других кредитных обязательств, выданных физическому лицу (ипотечных кредитов, потребительских кредитов, кредитных карт, автокредитов), могут быть предоставлены **на потребительские цели**.

Кредитные средства для целей рефинансирования предоставляются на погашение основного долга, включая сумму начисленных процентов, комиссий и неустоек.

Залог прав требования может являться обеспечением по кредиту только в случае его соответствия 214-ФЗ и наличия у Застройщика аккредитации в Банке.

Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ. Рефинансирование кредитов, выданных в иностранной валюте, осуществляется в рублях с конвертацией по курсу Банка на день выдачи
Срок пользования кредитом	Минимальный – 120 месяцев, максимальный – 300 месяцев (шаг 12 месяцев)
Минимальная сумма кредита	От 500 000 рублей
Максимальная сумма кредита	Без ограничений – для полного пакета документов До 15 000 000 рублей – для упрощенного пакета документов
Дополнительные кредитные средства на потребительские цели	Не более 10 000 000 рублей
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)
Максимальное соотношение Кредит/Залог	Залог прав требований на строящуюся недвижимость: - Квартира / Апартаменты – до 59,99% - Нежилая недвижимость – до 54,99% <i>Сумма кредита определяется по установленному соотношению Кредит/Залог от рыночной стоимости недвижимости, определенной договором приобретения и подтвержденной/скорректированной при необходимости Дирекцией залогов Банка.</i>
	Залог недвижимости: - Квартира – до 69,99% - Апартаменты до 64,99% - Комната / Нежилая недвижимость – до 59,99% <i>Сумма кредита определяется по установленному соотношению Кредит/Залог от наименьшей из величин: стоимости недвижимости определенной договором приобретения, рыночной стоимости недвижимости, указанной в отчете об оценке, подготовленном независимой оценочной компанией и подтвержденной/скорректированной при необходимости Дирекцией залогов Банка.</i>
	Средства, предоставляемых на цели рефинансирования ипотечных кредитных обязательств: не более 50% от стоимости залога
	Условия снижающие максимальную величину соотношения кредит/залог: ▪ Для объектов недвижимости имеющих несогласованные перепланировки (за исключением перепланировок затрагивающих несущие конструкции и выходящих за пределы объекта недвижимости) максимальная величина К/З уменьшается на 10% ▪ Для каркасных жилых домов максимальная величина К/З уменьшается на 10% ▪ Для жилых домов/таунхаусов без внутренне отделки и/или неподключенных к системам коммуникаций максимальная величина К/З уменьшается на 10% При наличии нескольких условий, значения, снижающие соотношение кредит/залог, суммируются.
Комиссия за выдачу кредита / досрочное погашение	Упрощённый пакет документов: ▪ Наёмные работники – не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов/ нежилой недвижимости); ▪ Индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса и самозанятые – не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов).
	Отсутствует
Комиссия за выдачу наличных денежных средств	В соответствии с Тарифами Банка на расчетно-кассовое обслуживание физических лиц
Порядок погашения кредита	Осуществляется ежемесячно аннуитетными платежами
Использование кредитных средств	Запрещено использования кредитных средств на цели погашения или оплаты процентов по предоставляемому кредиту, а также на цели, связанные с предпринимательской деятельностью

¹ Собственниками бизнеса являются клиенты – учредители/акционеры компании с долей в уставном капитале компании не менее 25%. Допускается дополнительная занятость по найму.

Неустойка за несвоевременное выполнение обязательств по внесению платежей	При нарушении сроков возврата Кредита и/или процентов по Кредиту, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в виде пени в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения настоящего Договора /на количество действительных дней в году от суммы просроченного платежа за каждый календарный день нарушения обязательств
Обеспечение кредита	Залог недвижимости, имеющей зарегистрированное в установленном порядке право собственности/ залог права требования на строящееся недвижимое имущество, являющееся обеспечением по кредитному договору в первоначальном банке-залогодержателе/ в залоге у Ипотечного агента/ АСВ или залог другой недвижимости находящейся в собственности Заёмщика и/или третьего лица (физического) удовлетворяющей требованиям Банка. В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физических лиц
Страхование ²	- риска утраты и повреждения залогового объекта недвижимости – обязательное (не применимо для объектов недвижимости на первичном рынке до оформления права собственности и оформления закладной) - риска утраты права собственности на залоговый объект недвижимости (страхование титула) – по выбору Заемщика. Не применяется для залогодателя, который после ввода строительного объекта в эксплуатацию стал первым или вторым собственником недвижимости, или срок владения недвижимостью составляет более 4-х лет на момент заключения сделки. - жизни и потери трудоспособности - по выбору Заемщика. Применимо только для Заемщика/Созаемщика, доля дохода которого составляет не менее 15% в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков, учтенном при принятии решения по выдаче кредита.

Процентные ставки за пользование кредитом (% годовых в рублях)³

	Размер платежа за снижение ставки (% от суммы кредита)	Снижение ставки	Ставка %
«Выгодный»	28%	снижение ставки на 13,5%	17
«Сбалансированный»	17,5%	снижение ставки на 9,5%	21
«Практичный»	15%	снижение ставки на 8,5%	22
«Экономный»	0,0%	0,0	30,5

Дополнительные условия:

- Минимальный срок действия рефинансируемого ипотечного кредита на дату подачи заявки **6 месяцев**, других рефинансируемых обязательств **3 месяца**;
- Максимальное число рефинансируемых кредитов – **6 кредитных обязательств**;
- При наличии в планируемом к предоставлению кредите средств на погашение ипотечного кредита: Выдача кредита происходит **с использованием средств электронной регистрации сделки**, до снятия обременения с объекта залога по рефинансируемому кредиту в первоначальном банке-залогодержателе. Средства на цели погашения (рефинансирование) ипотечного кредита предоставляются до регистрации залога. Дополнительные средства на потребительские цели и/или средства на погашение кредитных обязательств необеспеченных залогом предоставляются с использованием «Залогового счета» после регистрации залога в пользу Банка и подтверждения погашения ипотечного кредита (при наличии).
- При отсутствии в планируемом к предоставлению кредите средств на погашение ипотечного кредита: Выдача кредита может происходить без использования средств электронной регистрации сделки. Средства на погашение кредитных обязательств необеспеченных залогом и при наличии средств на потребительские цели предоставляются с использованием «Залогового счета» после регистрации залога в пользу Банка.
- Программа не предусматривает рефинансирование кредитов, находящихся на момент подачи заявки на балансе ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТТОРГБАНК АО.

Условия снижения процентной ставки в соответствии с сегментацией клиентов Банка (не суммируются)

Опция «Зарплатный клиент»	для лиц, относящихся к сегменту «Зарплатный клиент»	- 0,5%
Опция «Подтверждение дохода через Госуслуги»	Подтверждение дохода с помощью выписки из СФР направленной в Банк в электронном виде через портал «Госуслуги»	- 0,5%

Дополнительные опции, влияющие на ставку

Предмет залога	Залог комнаты	+ 0,0%
	Залог нежилой недвижимости, за исключением апартаментов	+ 1,0%
	Наличие несогласуемой перепланировки (за исключением перепланировок, затрагивающих несущие конструкции и выходящих за пределы объекта недвижимости)	+ 0,0%
Тип занятости	Индивидуальный предприниматель/самозанятый/собственник бизнеса	+ 0,5%
Пакет документов	Предоставление упрощенного пакета документов (при условии выполнения требований программы)	+ 0,0%
Виды рефинансирования	выдача дополнительных средств на потребительские цели, и/или цели рефинансирования (погашение задолженности) других кредитных обязательств <i>Опция не применима в случае предоставления средств в размере до 50 000 рублей (вкл) на потребительские цели</i>	+ 0,0%
Подтверждение целевого использования	в случае не предоставления в Банк в течение 60 календарных дней с даты выдачи кредита, и до момента предоставления: - закладной, зарегистрированной в установленном действующим законодательством порядке / описи о подаче закладной на регистрацию в орган регистрации прав (применимо для рефинансирования ипотеки на вторичном рынке жилья); - зарегистрированный договор залога прав требования (применимо для рефинансирования ипотеки на первичном рынке жилья); - документов, подтверждающих погашение рефинансируемых кредитных обязательств, по форме первоначального банка-кредитора, свидетельствующий о полном исполнении заемщиком своих обязательств по рефинансируемому кредиту.	+ 6,0%
	в случае не предоставления Закладной в Банк в течение 6 месяцев с даты выдачи разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию, и до момента ее предоставления (применимо для рефинансирования ипотеки на первичном рынке жилья)	+ 6,0%

Изменение процентной ставки за не своевременное подтверждение целевого использования кредита осуществляется со следующего дня после окончания платежного периода, в котором наступило данное событие.

По выбору Заемщика:

(надбавки применяются при одновременном отказе от страхования как по индивидуальной, так и коллективной схеме страхования)

Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности	+ 1,0%
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 0,4%

Опция «Коллективное страхование»

² В случае отказа Заемщика от продления (перезаключения в иной страховой компании) договоров страхования жизни и риска потери трудоспособности и страхования титула клиента, а также расторжения действующего договора и возврате уплаченной страховой премии после предоставления кредита Банк вправе увеличить процентную ставку (в соответствии с дополнительными условиями, влияющими на процентную ставку). Скорректированная процентная ставка устанавливается до даты окончательного возврата кредита и уплаты начисленных процентов.

³ При предоставлении кредита, значение полной стоимости (ПСК) которого превышает максимально допустимое значение, установленное ЦБ РФ, ставка по кредиту уменьшается до максимально возможной с учетом предельного значения ПСК, установленного ЦБ РФ.

Вид страхования		Размер ежегодной платы за подключение к опции, в % от страховой суммы (страховая сумма устанавливается в размере суммы остатка ссудной задолженности по кредитному договору, увеличенной на 10%):	Снижение ставки на период действия опции
Страхование жизни и потери трудоспособности	возраст Заемщика от 20 до 45 лет включительно	1,00% при первичном присоединении к договору коллективного ипотечного страхования/ 0,70% на второй и последующие годы страхования по договору коллективного ипотечного страхования	- 0,25% ⁴
	возраст Заемщика от 46 до 65 лет включительно	1,50% при первичном присоединении к договору коллективного ипотечного страхования/ 1,00% на второй и последующие годы страхования по договору коллективного ипотечного страхования	
Страхование рисков утраты и повреждения недвижимости		0,30%	
Страхование риска утраты права собственности на недвижимость		0,12%	

Подключение к опции возможно в случае, если обеспечением по кредиту является квартира/апартаменты, и сумма кредита не превышает:

- 10 000 000 рублей - для кредитов, выданных на приобретение недвижимого имущества, находящегося в городе Москве и Московской области, а также в городе Санкт-Петербург и Ленинградской области;
- 6 000 000 рублей - для кредитов, выданных на приобретение недвижимого имущества, находящегося в иных регионах РФ (за исключением Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области), а также в случае соответствия заемщика и недвижимости требованиям, указанным в Заявлении на страхование.

Если клиент/ обеспечение/ параметры кредита не соответствуют требованиям данной опции, страхование осуществляется на индивидуальной основе и в соответствии с требованиями данного паспорта программы.

Требования, предъявляемые Банком к Заемщикам/ Созаемщикам/ Поручителям

Возраст	- минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 20 лет - максимальный возраст на момент погашения кредита – 70 лет <i>Заемщикам/Созаемщикам, чей возраст на момент погашения кредита превышает 65 лет и доход которых учитывается при расчете лимита кредитования, кредит предоставляется при условии согласия страховой компании оформить договор страхования жизни и здоровья (применимо только для Заемщика/Созаемщика, доля дохода которого не менее 15% в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков)</i>
Занятость	- стаж/срок службы на текущем постоянном месте работы/службы - не менее 3-х месяцев - срок существования бизнеса/ИП – 6 месяцев - срок регистрации в качестве самозанятого – не менее 6 месяцев <i>Вне зависимости от типа занятости (основное, бизнес/ИП, совместительство и т.д.). Пункт не применим для неработающих клиентов без учета дохода</i>
Участие в сделке	- В число Созаемщиков включаются супруг(а) Заемщика, за исключением случаев предоставления нотариально удостоверенного согласия на залог, либо при наличии брачного договора, а также лица, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. - Требования к Созаемщикам аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику. - Залогодателями по договору ипотеки объекта недвижимости должны выступать все собственники этого объекта (обладатели прав). При этом, если доход залогодателя не учитывается при расчете платежеспособности, его не включаем в число Созаемщиков.

⁴ Опция «Коллективное страхование» применяется при наличии страхования жизни и потери трудоспособности Заемщика

Перечень обязательных документов

Для всех участников сделки	- Заявление-анкета - Паспорт гражданина РФ, на этапе рассмотрения: основные паспортные данные, регистрация, семейное положение, дети, сведения о ранее выданных паспортах. Либо документ удостоверяющий личность гражданина иностранного государства⁵
Для работающих по найму ⁶	- Сведения о доходах (на выбор)⁷, не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): ▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (допускается электронное заверение ФНС/работодателя); ▪ Справка по форме Банка, заверенная работодателем (допускается предоставление справок по форме иных кредитных организаций / свободной форме, в которых содержится идентичная информация, предусмотренная справкой по форме Банка); ▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственным порталом Госуслуги/Фондом пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»; ▪ Выписка с зарплатного счета (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁸, выдавшего выписку, с расшифровкой операций с денежными средствами, позволяющими идентифицировать, что поступления являются заработной платой; ▪ Иные документы, позволяющие однозначно идентифицировать доход, получаемый Клиентом (имеющий штрих-код, электронную подпись и иные заверительные надписи).
Для пенсионеров ⁶	- Документ, подтверждающий назначение пенсии (на выбор): ▪ Пенсионное удостоверение; ▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии; ▪ Иной документ, подтверждающий статус пенсионера. - Документ, подтверждающий получение пенсионных выплат (на выбор) ▪ Выписка с банковского счета владельца о перечислении пенсии (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁸, с назначением платежей не менее чем за последние 12 мес., либо фактический срок получения пенсии, но не менее 1-го месяца; ▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии и ее размере; ▪ Справка из Центра государственных услуг «Мои документы» с указанием размера выплат; ▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственного портала Госуслуги / Фонда пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»; ▪ Иные документы, подтверждающие пенсионные выплаты.
Для частных адвокатов/ нотариусов/ учредивших адвокатский кабинет, входящих в состав учредителей коллегий ⁶	- Документы, подтверждающие трудовую деятельность нотариуса (на выбор): ▪ Удостоверение нотариуса, приказ о назначении Федеральной нотариальной палаты; ▪ Лицензия на право нотариальной деятельности (в отношении нотариусов, назначенных на должность до 01.07.15г.); ▪ Выписка из реестра нотариусов и лиц, сдавших квалификационный экзамен на право нотариальной деятельности/сдаче нотариусом квалификационного экзамена и/или назначения на должность нотариуса. - Документы, подтверждающие трудовую деятельность адвоката (на выбор): ▪ Удостоверение (адвоката); ▪ Справка о вхождении в состав коллегии адвокатов. - Сведения о доходах (на выбор)⁷, не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): ▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (заверенная организацией-работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС) / извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период⁹; ▪ Книга учета доходов и расходов⁹; ▪ Выписка по банковскому счету (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁸, выдавшего выписку с расшифровкой операций с денежными средствами.
Для собств. бизнеса ⁶	- Сведения о доходах (на выбор)⁷, не менее чем за последние 12 мес. (в случае регистрации менее 12 мес. за фактическое время): ▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (допускается электронное заверение ФНС); ▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственным порталом Госуслуги/ Фондом пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»; ▪ Справка по форме Банка (допускается предоставление справок по форме иных кредитных организаций / свободной форме, в которых содержится идентичная информация, предусмотренная справкой по форме Банка); - При предоставлении данной формы дополнительно предоставляется (на выбор): • Выписка по р/счетам организации (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁸, с расшифровкой об операциях; • Книга учета доходов и расходов⁹. - Налоговая декларация физического лица с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период⁹.
Для индивидуальных предпринимателей ⁶	- Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете); - Сведения о доходах (на выбор)⁷, не менее чем за последние 12 мес. (в случае регистрации менее 12 мес. за фактическое время): ▪ Выписка по р/счетам организации (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁸, с расшифровкой об операциях; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период⁹; ▪ Патент, выданный ФНС и документ, подтверждающий оплату стоимости патента (для ИП работающих на основании патента)⁹. - По запросу Банка дополнительно предоставляются: ▪ Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей); ▪ Договоры с основными покупателями и поставщиками (при наличии).
Для самозанятых ⁶	- Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о регистрации в качестве самозанятого (Форма КНД 1122035); - Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход (Форма КНД 1122036) (в случае регистрации менее 12 мес. за фактическое отработанное время).
Для моряков ⁶	- Документ, подтверждающий занятость (на выбор): ▪ Удостоверение моряка; ▪ Справка из крейтинговых агентств на бланке организации с обязательным указанием ФИО и должности моряка, с информацией о дальнейшем сотрудничестве; ▪ Справки о стаже работы на судне по рейсам, совершенным за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х месяцев), с обязательным указанием в анкете информации о крейтинговой компании / судовладельце; ▪ Контракты с компанией-владельцем судна за последние полтора года и трудовые договоры; ▪ Мореходная книжка. - Сведения о доходах (на выбор), не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): ▪ Выписка с зарплатного счета (в электронном или бумажном виде) с отметками банка⁸, выдавшего выписку, с расшифровкой операций с денежными средствами, позволяющими идентифицировать, что поступления являются заработной; ▪ Расчетные листы (pay checks), заверенные капитаном судна и судовой печатью / крейтинговой компанией / судовладельцем;

⁵ В случае отсутствия в паспорте/заменяющем документе дублирующих записей на русском языке, требуется нотариальный перевод. Для иностранных граждан, участвующих в сделке (кроме граждан Республики Беларусь), обязательно предоставление на сделку диплома/сертификата об образовании учебного заведения РФ / документа/аттестата/диплома/сертификата об образовании иного государства с наличием в нем предмета «Русский язык» / нотариального заявления о знании русского языка при отсутствии ВНЖ/ВП обязательно предоставление миграционной карты (кроме граждан Республики Беларусь)

⁶ При расчете платежеспособности клиента может быть использован дополнительный доход по совместительству, контрактам, договорам оказания услуг, пенсии

⁷ Требования по подтверждению дохода не применимы для зарплатных и корпоративных клиентов Банка (ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТОРБАНК АО).

⁸ На этапе рассмотрения допустимо предоставление незаверенной выписки по счету из личного кабинета интернет-банка, с предоставлением заверенной выписки на сделку. Возможно предоставления Выписки без отметок Банка в случае обслуживания счета в ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТОРБАНК АО.

⁹ Срок сдачи в ФНС не более 2-х календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявки.

	- Справка из крьюинговой компании либо судовладельца на бланке организации с обязательным указанием ФИО моряка и заработной платы (среднемесячной, либо в разбивке по месяцам)
Рефинансируемые кредиты	- Копия кредитного договора, а также дополнительные соглашения к кредитному договору (если заключались) по рефинансируемому (ипотечному) кредиту. Необходимы на момент подачи заявки; - Справка об остатке ссудной задолженности, в том числе в электронном виде (в т.ч. фото/скан).¹⁰ - Реквизиты счета Заемщика, открытого в банке-кредиторе, с которого производится погашение рефинансируемого кредита.¹⁰
Упрощенный пакет документов	При одновременном выполнении следующих условий: - Сумма кредита - до 15 000 000 рублей - Для наёмных работников - соотношение кредит/зalog не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов/таунхауса/жилого дома с земельным участком/нежилой недвижимости); - Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых - соотношение кредит/зalog не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов). <i>Не применимо для лиц, не имеющих постоянной/временной регистрации на территории РФ</i> Клиент имеет право предоставить минимальный пакет документов: - Заявление-анкета с обязательным предоставлением ИНН работодателя (не применимо для компаний, не зарегистрированных и не имеющих представительств на территории РФ, и неработающих пенсионеров) - Паспорт гражданина РФ, либо документ удостоверяющий личность гражданина иностранного государства,⁵ (предоставляется всеми совершеннолетними участниками сделки) - Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить список документов, указанный в разделе «Для пенсионеров»
Документы подтверждающие дополнительный доход (при наличии)	
Доход от аренды	- Документы, подтверждающие наличие в собственности недвижимого имущества, автотранспортных средств и т.д. (на сдаваемый в аренду объект) - Договор аренды: ▪ Если договор заключен менее чем на 12 мес., выписка по расчетному счету с назначением платежей за период действия договора; ▪ Если договор заключен на срок 12 мес. и более, налоговая декларация с отметками ФНС (если договор на 12 мес., но налоговая декларация еще не подавалась или с момента предоставления прошло более 2-х мес. Выписка по счету с назначением платежей). <i>В выписке по расчетному счёту должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации дополнительного дохода.</i>
Доходы в виде дивидендов	- Справка по форме 6-НДФЛ/3-НДФЛ/ выписки из банков по счетам, подтверждающие получение дивидендов + основание получения данных дивидендов.

Банк вправе запросить дополнительные документы.

Основные требования, предъявляемые Банком к предмету залога

- Здание, в котором находится предмет залога:
 - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
 - не находиться в аварийном состоянии¹¹;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия¹² (жилые дома, квартиры и нежилые помещения, здания, строения с деревянными перекрытиями принимаются в залог только при положительном решении страховой компании).
- Предмет залога должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения (за исключением «холодных» складских помещений);
- Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка, а также Административные центры субъектов РФ (в т.ч. объекты в пределах 20 км. от границ субъекта РФ, являющегося административным центром), за исключением регионов Северо-Кавказского ФО, Херсонской и Запорожской областей, Луганской и Донецкой народных Республик, Республики Крым и Регионов граничащих с ними, в которых отсутствует офис БГ;
- Предмет залога должен иметь почтовый адрес;
- Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования
- Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц¹³;
- Предмет ипотеки должен принадлежать Залогодателю (залогодателям) на праве 100 % собственности, за исключением земельных участков на которых расположены здания или сооружения, которые могут быть арендованы;
- Право собственности на передаваемое в залог имеющееся недвижимое имущество должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество/Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ и подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права / выпиской из реестра
- При залоге отдельно стоящих зданий/сооружений земельный участок, на котором находится это здание или сооружение должен находиться в собственности залогодателя, либо должно быть оформлено соответствующим образом право аренды залогодателя на этот участок¹⁴;
- Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка;
- В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки, расположенные на приграничных территориях Российской Федерации¹⁵, могут находиться в собственности только у граждан РФ.

Требования к недвижимости находящейся вне региона присутствия Банка:

- Объект залога – недвижимость на вторичном рынке;

Список объектов, принимаемых в залог:

Комната	Должна быть обособленным объектом недвижимости, имеющей зарегистрированное в установленном порядке право собственности; Могут быть части объектов долевой собственности, выраженные в долях по отношению ко всей площади квартиры.
Квартира	Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла (не распространяется для объектов студийного типа, квартир без ремонта, где не установлены стены); обеспечение водоснабжением в ванной комнате и на кухне; Наличие в исправном состоянии входной двери, окон и крыши (для квартир, расположенных на последних этажах).
Апартаменты	Нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания. Апартаменты могут, находятся в административных зданиях, жилых зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы. Апартаменты, находящиеся на этапе строительства должны быть аккредитованы в Банке.

¹⁰ Срок действия – 14 календарных дней. Предоставляется в день сделки.

¹¹ В отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости должна содержаться информация, что на основании осмотра оценщиком внешнего состояния объекта недвижимости и мест общего пользования данный объект недвижимости не находится в аварийном состоянии (не является ветхим).

¹² Требование не относится к деревянным жилым (садовым) домам.

¹³ За исключением сделок из-под залога другого банка, в том числе ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРБАНК АО, и сделок по покупке у ЗПИФ и наличия обременения доверительного управления

¹⁴ За исключением случаев, когда право аренды/пользования не оформлено и никогда не оформлялось, с предоставлением соответствующей выписки из ЕГРН

¹⁵ Перечень муниципальных образований, на территории которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать земельными участками на праве собственности, утвержден Указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011 № 26.

Нежилая	Магазины, складские помещения; нежилые помещения расположенные на первых, цокольных и подвальных этажах жилых домов; офисные помещения; торговые помещения; машиноместа; производственные помещения; промышленные помещения; земельные участки свободные от застройки, как самостоятельные объекты недвижимости (земли населённых пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения); вспомогательные объекты недвижимого имущества, необходимые для эксплуатации комплексов зданий (котельные, трансформаторные узлы и т.п.); Отдельно стоящие нежилые здания с обязательным оформлением в залог земельного участка/права аренды на земельный участок.
Для всех типов недвижимости	Допускается залог недвижимости (на вторичном рынке) находящейся на приаэродромной территории

Список объектов недвижимости, не принимаемых в залог:

1. Квартыры, находящиеся в подвальном / цокольном этаже;
2. Части/ доли квартир и комнат, не выделенные в натуре;
3. Квартыры или нежилые помещения, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях)
4. Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции. При наличии перепланировки которую нельзя узаконить, необходимо наличие в отчете об оценке стоимости о приведении в первоначальное состояние и на данную стоимость должна быть скорректирована стоимость недвижимости;
5. Нежилые помещения, расположенные в 5-ти этажных панельных/ блочных домах в г. Москве (рамках очертаниях города до 2010 г.), построенных до 1970 года;
6. Здания/ помещения учебных, образовательных, воспитательных, медицинских учреждений, в том числе здания/ помещения, используемые для учебных, образовательных, воспитательных, медицинских целей;
7. Отдельно стоящие здания / сооружения с неоформленными правами (аренды или собственности) на земельные участки, на которых находятся эти здания или сооружения (за исключением случаев, когда права на земельные участки под здания не оформлены и никогда не оформлялись ранее);
8. Здания/сооружения, комплексы зданий/сооружений, помещения в зданиях с износом более 50% (за исключением помещений в многоквартирных домах);
9. Помещения, расположенные в многоквартирных домах с износом более 65%
10. Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях (за исключением жилых домов, соответствующих требованиям программы);
11. Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственное производство;
12. Земельные участки, принадлежащие залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, на котором находятся предприятия, здания или сооружения в составе предприятия как имущественного комплекса;
13. Легковозводимые конструкции;
14. Незавершенные строительством объекты, зарегистрированные в установленном порядке;
15. Вспомогательные сооружения (заборы, асфальтированные дороги и т.д.), инженерные коммуникации (канализация, скважины, водопровод, газопровод), транспортные пути и развязки (ж/д. пути, причалы, пандусы, погрузочные площадки и т.д.), предлагаемые вне имущественного комплекса;
16. Социально значимые объекты коммунального хозяйства – котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные станции и т.д.
17. Гаражи

Основные требования, предъявляемые к документам по объекту недвижимости, передаваемому в залог

1. **Документы по передаваемому в залог недвижимому имуществу:**
 - 1.1. Выписка из ЕГРН (содержащая сведения о правообладателе и отвечающая требованиям Банка)
 - 1.2. Документ, на основании которого возникло (зарегистрировано) право собственности текущего собственника на недвижимое имущество – договор купли-продажи, договор мены, договор передачи жилого помещения в собственность граждан (договор приватизации), свидетельство о праве на наследство или иные документы. При передаче в залог жилого дома или таунхауса документы предоставляются по жилому дому или таунхаусу и земельному участку (в случае, когда земельный участок находится в аренде, должен быть предоставлен договор аренды земельного участка, зарегистрированный в ЕГРН)
 - 1.3. Документы, содержащие экспликацию или поэтажный план (например: кадастровый паспорт, технический паспорт в составе выписки из ЕГРН, экспликация, поэтажный план, выписка из кадастрового плана здания и т.д.). При передаче в залог здания/ жилого дома или таунхауса предоставляется кадастровый план/ ЕГРН на земельный участок.
 - 1.4. Отчет об оценке недвижимого имущества (в том числе заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью), составленный согласованным с Банком оценщиком и удовлетворяющий требованиям Банка, сроком давности проведения оценки – не более 6 месяцев до даты предоставления в Банк (может быть предоставлен после предварительного согласования Банком передаваемого в залог недвижимого имущества). Документ подтверждающий оплату услуг по оценке рыночной стоимости объекта залога (на бумажном носителе или скан/фото документа) или Заявления клиента о стоимости услуг по подготовке отчета об оценке рыночной стоимости залога.
2. **Документы по строящемуся недвижимому имуществу:**
 - 2.1. Договор участия в долевом строительстве, договор уступки права требования в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Если Договор уже заключен, включение обязательных условий возможно путем заключения дополнительного соглашения к Договору.
 - 2.2. Если Договором является соглашение об уступке прав, то условия кредитования должны быть включены в соглашение об уступке прав (возможно, путем заключения дополнительного соглашения к нему).
 - 2.3. В случае заключения соглашения об уступке прав:
 - 2.3.1. Документ об уплате цены договора, на основании которого возникли уступаемые права.
 - 2.3.2. Отчет об оценке недвижимого имущества, составленный согласованным с Банком оценщиком и удовлетворяющий требованиям Банка, сроком давности проведения оценки – не более 6 месяцев до даты предоставления в Банк (может быть предоставлен после предварительного согласования Банком передаваемого в залог недвижимого имущества)

В случае необходимости Банк может запросить дополнительные документы. Для проведения сделки Заемщик, при необходимости, должен предоставить и иные документы, необходимость которых обусловлена структурой ипотечной сделки, включая требования по ее регистрации в регистрирующем органе — свидетельство о предоставлении субсидии, доверенности на заемщиков/залогодателей, брачный договор и прочее.