

ПАСПОРТ ПРОГРАММЫ

Тип продукта	Ипотека
Наименование программы	«Ипотека под ключ»
Нормативные акты	Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ, Федеральный Закон «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 № 353-ФЗ» Федеральный Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 №214-ФЗ
Версия	1.2
Дата ввода	29.04.2025

Программа «Ипотека под ключ»

Кредит предоставляется физическим лицам (наёмным работникам, индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса¹) на цели, не связанные с предпринимательской деятельностью.

Основные параметры

Цель кредита	- Приобретение недвижимости на вторичном рынке; - На потребительские цели, под залог имеющейся в собственности недвижимости.
Валюта кредита	Рубли РФ.
Срок пользования кредитом	Минимальный: - 120 месяцев (шаг 12 месяцев) Максимальный: - до 240 месяцев (шаг 12 месяцев) при сумме кредита от 200 до 1000 среднемесячных номинальных зарплат в целом по РФ в среднем за календарный год, предшествующий году выдачи кредита (на 2025 год - от 18 000 000 до 88 000 000 рублей)²; - до 300 месяцев (шаг 12 месяцев) при сумме кредита от 1000 среднемесячных номинальных зарплат в целом по РФ в среднем за календарный год, предшествующий году выдачи кредита (на 2025 год - от 88 000 000 рублей)²
Минимальная сумма кредита	от 200 среднемесячных номинальных зарплат в целом по РФ в среднем за календарный год, предшествующий году выдачи кредита (на 2025 год - от 18 000 000 руб.)
Максимальная сумма кредита	Без ограничений
Процентная ставка ³ (% годовых в рублях)	Ключевая ставка⁴ ЦБ РФ + 6 п.п. Процентная ставка изменяется с 16-го календарного дня, с момента уведомления клиента об изменении Ключевой ставки Банка России. Максимальное увеличение переменной процентной ставки, не может превышать установленную процентную ставку кредитным договором на дату его заключения ставку в процентах годовых, увеличенную на одну треть, но не более чем на четыре процентных пункта. Данное требование действует для кредитов сумма которых составляет от 200 до 1000 среднемесячных номинальных зарплат в целом по РФ в среднем за календарный год, предшествующий году выдачи кредита.
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)
Максимальное соотношение Кредит/Залог	Приобретение недвижимости на вторичном рынке: - Квартира / выкуп последней доли в квартире⁵ – до 69,99% - Апартаменты / Таунхаус – до 64,99% - Жилой дом с земельным участком / Комната⁶ / нежилая недвижимость – до 59,99% - При использовании материнского капитала (до перечисления средств из СФР) – до 74,99% <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> Под залог имеющейся недвижимости: - Квартира – до 64,99% - Апартаменты/Таунхаус – до 54,99% - Нежилая недвижимость/дом с земельным участком – до 49,99% <i>Сумма кредита определяется по установленному соотношению Кредит/Залог от рыночной стоимости недвижимости, указанной в отчете об оценке, подготовленном независимой оценочной компанией и подтвержденной/скорректированной при необходимости Дирекцией залогов Банка.</i> Условия снижающие максимальную величину соотношения кредит/залог: ▪ Для объектов недвижимости имеющих несогласуемые 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 внутренней отделки и/или неподключенных к системам коммуникаций максимальная величина К/З уменьшается на 10% <i>При наличии нескольких условий, значения, снижающие соотношение кредит/залог, суммируются.</i>
Порядок выдачи кредита	Выдача кредитных средств осуществляется до регистрации предмета залога.
Комиссия за выдачу кредита / досрочное погашение	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
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

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

² Величина среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников по полному кругу организаций в целом по экономике Российской Федерации в среднем за календарный год, предшествующий году выдачи кредита (займа), опубликована на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab1-zpl_01-2025.xlsx);

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.

⁴ Ключевая ставка ЦБ РФ, может изменяться не только в сторону уменьшения, но и в сторону увеличения. Изменение Ключевой ставки ЦБ РФ в прошлых периодах не свидетельствует об изменении числовых значений этой переменной величины в будущем.

⁵ В случае приобретения последней доли, максимальная величина К/З рассчитывается исходя из рыночной стоимости всей квартиры, а минимальный первоначальный взнос составит – 5% от стоимости приобретаемой доли.

⁶ Допускается приобретение комнаты/комнаты выраженной в долях. В случае если в залог будет передана вся квартира, максимальная величина К/З рассчитывается исходя из рыночной стоимости всей квартиры, а минимальный первоначальный взнос составит – 5% от стоимости приобретаемой комнаты/доли.

Обеспечение кредита	Приобретение недвижимости на вторичном рынке: - Ипотека (залог) в силу закона, приобретаемого на кредитные средства объекта с оформлением закладной. Под залог имеющейся недвижимости: - Залог квартиры, апартаментов, таунхаусов, нежилой недвижимости, домов с земельными участками, находящихся в собственности Заемщика и/или третьего лица (физического) удовлетворяющей требованиям Банка, на которое в установленном законом порядке оформлено право собственности. В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физического лица, либо залог дополнительной недвижимости.
Страхование ⁷	- риска утраты и повреждения, приобретаемого на кредитные средства Банка, объекта недвижимости – обязательное - риска утраты права собственности на приобретаемый на кредитные средства Банка объект недвижимости (страхование титула) – по выбору Заемщика - жизни и потери трудоспособности - по выбору Заемщика (применимо только для Заемщика/Созаемщика доля дохода которого не менее 15% в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков) <i>При приобретении недвижимости на вторичном рынке, где продавцом выступает первый собственник этой недвижимости, после ввода строительного объекта в эксплуатацию, осуществлять страхование риска утраты права собственности (прекращения или ограничения права собственности) только в течение первых 4 лет после приобретения недвижимости в кредит.</i>
Порядок предоставления кредита на потребительские цели с залогом имеющейся недвижимости	Безналичное перечисление на счет Заемщика - В день подписания Заемщик может получить аванс - в размере не более 10% от суммы кредита, но не более 1 млн. рублей. Аванс в размере не более 10% от суммы кредита, но не более 1 млн. предоставляется на счет Заемщика, после подписания кредитно-обеспечительной документации и до оформления в залог недвижимости. Оставшаяся часть кредитных денежных средств будет доступна Заемщику после регистрации залога на недвижимость.

Дополнительные опции, влияющие на ставку

По выбору Заемщика:		
Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности	+ 1,0 п.п.
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества.	+ 0,4 п.п.

Требования, предъявляемые Банком к Заемщикам/Созаемщикам

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>
Требование к налоговому учёту	- Наличие идентификационного номера налогоплательщика РФ (ИНН физического лица)
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	- Если Заемщик/Созаемщик состоит в зарегистрированном браке, то и его супруг(а) выступает Созаемщиком, если они приобретают недвижимость в совместную/долевую собственность, либо предоставив нотариально удостоверенное согласие на покупку/залог, либо не участвует при наличии брачного договора. - Залогодателями по договору ипотеки объекта недвижимости должны выступать все собственники этого объекта (обладатели прав). При этом, если доход залогодателя не учитывается при расчете платежеспособности, то он не включается в число Созаемщиков.

⁷ В случае отказа Заемщика от продления (перезаключения в иной страховой компании) договоров страхования жизни и риска потери трудоспособности, а также расторжения действующего договора страхования и возврата уплаченной страховой премии после предоставления кредита Банк вправе увеличить процентную ставку (в соответствии с дополнительными условиями, влияющими на процентную ставку).

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 государства⁸
Для работающих по найму ⁹	- Сведения о доходах (на выбор)¹⁰, 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)¹¹; ▪ 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»¹¹ ▪ Выписка с зарплатного счета (в электронном или бумажном виде) с отметками банка¹², 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 ⁹	- Документ, подтверждающий назначение пенсии (на выбор): ▪ Пенсионное удостоверение; ▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии¹¹; ▪ 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 банка¹³, 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 размере¹¹; ▪ Справка из Центра государственных услуг «Мои документы» с указанием размера выплат¹¹; ▪ 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»¹¹; ▪ Иные документы, подтверждающие пенсионные выплаты.
Для частных адвокатов/нотариусов в/учредивших адвокатский кабинет, входящих в состав учредителей коллегий ⁹	- 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)¹⁰, 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 заверением¹¹; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁴; ▪ Книга учета доходов и расходов¹⁴; ▪ Выписка по банковскому счету (в электронном или бумажном виде) с отметками банка¹³, выдавшего выписку с расшифровкой операций с денежными средствами.
Для собств. бизнеса ⁹	- Сведения о доходах (на выбор)¹⁰, 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»¹¹; ▪ 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 банка¹³, с расшифровкой об операциях; • Книга учета доходов и расходов¹⁴. ▪ Налоговая декларация физического лица с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁴.
Для индивидуальных предпринимателей ⁹	- Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете); - Сведения о доходах (на выбор)¹⁰, 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 банка¹³, с расшифровкой об операциях; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁴; ▪ Патент, выданный ФНС и документ, подтверждающий оплату стоимости патента (для ИП работающих на основании патента)¹⁴. - 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 ⁹	- 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).

⁸ 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/РВП обязательно предоставление миграционной карты (кроме граждан Республики Беларусь)

⁹ При расчете платежеспособности клиента может быть использован дополнительный доход по совместительству, контрактам, договорам оказания услуг, пенсии

¹⁰ Требования по подтверждению дохода не применимы для зарплатных и корпоративных клиентов, сотрудников Банка (ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТОРБАНК АО).

¹¹ В т.ч. электронных документов, предоставленных на бумажном носителе, заверенных другими организациями, обладающими правом создания (замены) и выдачи ключа простого электронной подписи в целях предоставления услуг, информационная система которых интегрирована с Единым порталом государственных и муниципальных услуг

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ Срок сдачи в ФНС не более 2-х календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявки. Возможно предоставления Выписки без отметок Банка в случае обслуживания счета в ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТОРБАНК АО.

Для моряков ⁹	- Документ, подтверждающий занятость (на выбор): ▪ Удостоверение моряка; ▪ Справка из крейниговых 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 крейниговой 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 банка¹³, выдавшего выписку, с расшифровкой операций с денежными средствами, позволяющими идентифицировать, что поступления являются заработной; ▪ Расчетные листы (pay checks), заверенные капитаном судна и судовой печатью / крейниговой компанией / судовладельцем; ▪ Справка из крейниговой компании либо судовладельца на бланке организации с обязательным указанием ФИО моряка и заработной платы (среднемесячной, либо в разбивке по месяцам)
При использовании материнского капитала	- Документ (справка, уведомление и т.п.) / эл выписка/фото/скрин с сайта СФР об остатке средств материнского капитала должен быть предоставлен на этапе подачи документов на кредит (подтверждение действительно для предоставления в Банк в течение 90 календарных дней с даты выдачи/получения информации) ¹¹ .

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 счету 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 получение 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 состоянии¹⁵;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия¹⁶ (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 ТКБ;
- 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 лиц¹⁷;
- 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 недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права / выпиской из ЕГРН. При приобретении заемщиком Банка недвижимого имущества право собственности продавца может быть подтверждено документами, действительными на момент приобретения права (ранее возникшее право);
- 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 участок¹⁸;
- 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, приобретение земельных участков, расположенных на приграничных территориях Российской Федерации¹⁹, возможно только гражданами РФ.

Требования к недвижимости находящейся вне региона присутствия Банка:

- Объект залога – недвижимость на вторичном рынке;

¹⁵ 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).

¹⁶ Требование не относится к деревянным жилым (садовым) домам.

¹⁷ За исключением сделок из-под залога другого банка, в том числе ТКБ БАНК ПАО и ИНВЕСТТОРГБАНК АО, и сделок по покупке у ЗПИФ и наличия обременения доверительного управления

¹⁸ За исключением случаев, когда право аренды/пользования не оформлено и никогда не оформлялось, с предоставлением соответствующей выписки из ЕГРН

¹⁹ 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.

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).
Таунхаус	Жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков (квартир), количество которых не менее трех и не превышает десять, имеет общие стены без проемов с соседними блоками имеет отдельный изолированный выход (без общего подъезда) на территорию общего пользования (в случае если выход осуществляется на выделенный в натуре земельный участок, то он так же передается в залог Банка).
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.
Жилой (садовый) дом с земельным участком	Жилой дом с количеством этажей не более чем три, может состоять из нескольких блоков, не более двух, имеющих общую стену, расположен на отдельном земельном участке; должен находиться в удовлетворительном состоянии и не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации. Допускаются жилые дома из дерева (брус или бревно), находящиеся в хорошем состоянии, с годом постройки не ранее 2000 года. Допускается кредитование каркасных жилых домов возрастом не более 5 лет. Земельный участок не может относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования, за исключением охранных зоны газопровода или газораспределительной сети, зоны канализации, зоны коллектора или зоны иных инженерных коммуникаций, зоны ЛЭП ²⁰ , зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта.
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 населенных 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. Квартиры, находящиеся в подвальном / цокольном этаже;
2. Земельные участки без зданий (для целей кредитования – на потребительские цели, под залог имеющейся в собственности недвижимости)
3. Части/ доли квартир и комнат, не выделенные в натуре, за исключением случая, приобретения части/доли объектов, а в залог будет предоставлен весь объект;
4. Квартиры или нежилые помещения, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях);
5. 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;
6. Нежилые помещения, расположенные в 5-ти этажных панельных/ блочных домах в г. Москве (рамках очертаниях города до 2010 г.), построенных до 1970 года;
7. Здания/ помещения учебных, образовательных, воспитательных, медицинских учреждений, в том числе здания/ помещения, используемые для учебных, образовательных, воспитательных, медицинских целей;
8. 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);
9. Здания/сооружения, комплексы зданий/сооружений, помещений в зданиях с износом более 50% (за исключением помещений в многоквартирных домах);
10. Помещения, расположенные в многоквартирных домах с износом более 65%
11. Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях (за исключением жилых домов, соответствующих требованиям программы);
12. Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственное производство;
13. Земельные участки, принадлежащие залогодателям на праве постоянного (бессрочного) пользования, на котором находятся предприятия, здания или сооружения в составе предприятия как имущественного комплекса;
14. Легковозводимые конструкции;
15. Незавершенные строительством объекты, зарегистрированные в установленном порядке;
16. 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;
17. Социально значимые объекты коммунального хозяйства – котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные станции и т.д.
18. Гаражи

Особенности проведения сделок:

Сделки между близкими родственниками.

- Условием проведения сделки купли-продажи недвижимого имущества с использованием средств ипотечного жилищного кредита между близкими родственниками является безналичный расчет между сторонами сделки.
- Не допускается проведение сделки между родственниками, по доверенности
- Не допускается проведение сделок между близкими родственниками с участием средств материнского (семейного) капитала для оплаты приобретаемой недвижимости, а также сделки между несовершеннолетним и близкими родственниками, направленные на отчуждение жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала.
- Не допускается приобретение недвижимого имущества у супруга заемщика, если такое имущество является совместной собственностью заемщика и его супруга;

Близкими родственниками согласно требованиям Банка, являются:

- Бывшие Супруги — муж и жена, ранее состоявшие в зарегистрированном браке.
Не допускается приобретение недвижимого у бывшего супруга(и) если до заключения договора приобретения недвижимого имущества не произведен раздел совместно нажитого с супругом(ой) заемщика имущества путем заключения брачного договора или нотариально удостоверенного соглашения о разделе имущества и с момента такого раздела прошло менее 3 (трех) лет.
- Родители — отец и мать, включая усыновителей.
- Дети — сыновья и дочери, включая усыновленных и детей, состоящих в браке.

²⁰ Земельные участки, обремененные зоной канализации, зоной коллектора или зоной иных инженерных коммуникаций, зоной ЛЭП, принимаются в залог при одновременном выполнении следующих условий: 1. наличия в отчете об оценке рыночной стоимости, подготовленного независимым оценщиком, информации о таком обременении земельного участка и корректировке при необходимости рыночной стоимости такого земельного участка с учетом указанного обременения; 2. указанные обременения вызваны наличием системы инженерных сетей и/или коммуникаций, относящихся к населенному пункту, в котором располагается передаваемый в залог земельный участок.

- Братья и сестры — по общим родителям или по одному из них, включая усыновленных.
- Дедушки и бабушки — по отцовской и материнской линии.
- Внуки — сыновья и дочери детей.

Для подтверждения отсутствия родственных связей, а также в иных случаях по своему усмотрению Банк может запросить дополнительные документы, не указанные в настоящем паспорте продукта.

Требования, предъявляемые к родственным сделкам, могут быть применены и к лицам не являющимся близкими родственниками для соблюдения целевого использования кредитных средств.

Сделки между близкими родственниками подлежат обязательному согласованию с Юридической Дирекцией Банка.

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

1. Документы по строящемуся недвижимому имуществу:

- 1.1. Договор, на основании которого осуществляется строительство/приобретение и строительство недвижимого имущества: договор участия в долевом строительстве, другой договор (подписанный сторонами или проект, с аккредитованной Банком строительной компанией). Договор должен включать обязательные положения в соответствии с законодательством и условиями кредитования. Если Договор уже заключен, включение обязательных условий возможно путем заключения дополнительного соглашения к Договору. 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).
Если договор предполагает госрегистрацию прав, на нём должна быть соответствующая печать(ти) уполномоченного регистрирующего органа.
- 1.2. В случае заключения соглашения об уступке прав – документ об уплате цены договора, на основании которого возникли уступаемые права, или включение в соглашение пункта о переводе долга перед застройщиком на нового должника с оплатой долга новым должником напрямую застройщику.

2. Документы по передаваемому в залог недвижимому имуществу:

- 2.1. Выписка из ЕГРН (содержащая сведения о правообладателе и отвечающая требованиям Банка)
- 2.2. Документ, на основании которого возникло (зарегистрировано) право собственности текущего собственника (продавца) 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 и документ, подтверждающий оплату по договору аренды).
- 2.3. 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.
- 2.4. 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 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.
3. **Документы по текущему собственнику/продавцу недвижимого имущества/ прав на строящийся объект**
- 3.1. Если текущим собственником/ продавцом недвижимого имущества/ прав на строящийся объект является физическое лицо (для строящейся квартиры – в случае заключения договора уступки прав с физическим лицом):
 - 3.1.1. Копия паспорта (все страницы);
 - 3.1.2. Нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на продажу предоставляется на этапе проведения ипотечной сделки в случае, если недвижимое имущество/права на строящийся объект приобреталось в период брака и при этом супруг(а) продавца недвижимого имущества/ прав на строящийся объект не является его/их собственником и между супругами отсутствует брачный договор, определяющий особый режим имущества супругов. Не предоставляется в случаях, когда недвижимое имущество/ права на строящийся объект приобреталось в результате приватизации, наследования, дарения и иных случаях безвозмездного приобретения недвижимого имущества.
 - 3.1.3. Если продавец недвижимости достиг 65 лет, то необходимо предоставление справок из ПНД и НД или документа, подтверждающего медицинское освидетельствование продавца на момент заключения сделки. При необходимости Банк и Страховая компания могут запросить другие документы для принятия решения о проведении сделки.
 - 3.1.4. Согласие органов опеки и попечительства на продажу недвижимого имущества предоставляется, если продавцом приобретаемого и передаваемого в залог недвижимого имущества является несовершеннолетний и/ или если лицо, состоящее под опекой/ попечительством (недееспособный или ограниченный судом в дееспособности гражданин), либо, в случае, приобретения недвижимости с использованием средств материнского(семейного) капитала без выделения долей несовершеннолетним.
- 3.2. Если текущим собственником/продавцом Недвижимого имущества является юридическое лицо (документы предоставляются в оригиналах/нотариально заверенных копиях/копиях, заверенных представителем юридического лица с указанием заверившего лица и проставлением печати организации):
 - 3.2.1. В случае подписания договора представителем – дополнительно: доверенность на представителя юридического лица (предоставляется по запросу Банка)
 - 3.2.2. Выписка из ЕГРЮЛ (дата выдачи – не более 30 календарных дней до даты предоставления в Банк) предоставляется по запросу Банка. Данный документ может быть предоставлен в виде электронного документа с сайта налоговой.
 - 3.2.3. Письмо (справка) юридического лица с информацией, что для организации-продавца сделка не является крупной и не является сделкой с заинтересованностью. Если сделка является крупной и/или сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, необходимо предоставить решение/Протокол ОСУ органа управления об одобрении крупной сделки с заинтересованностью (предоставляется один из перечисленных документов по запросу Банка)
4. Нотариальное согласие супруга Заемщика на приобретение Недвижимого имущества и ипотеку. Предоставляется на этапе проведения ипотечной сделки, если супруг(а) Залогодателя не будет являться собственником передаваемого в залог Недвижимого имущества и между супругами отсутствует брачный договор, определяющий особый режим имущества супругов.

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.