

## Программа Кредит «Удобный»

Кредит предоставляется физическим лицам, на цели, не связанные с предпринимательской деятельностью, (наёмным работникам, индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса<sup>1</sup>) под залог имеющейся в собственности недвижимости на потребительские цели.

### Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ.
Минимальный срок пользования кредитом	<b>120 месяцев</b> для всех типов кредита (шаг 12 месяцев)
Максимальный срок пользования кредитом	<b>300 месяцев</b> для всех типов кредита (шаг 12 месяцев)
Минимальная сумма кредита	500 000 рублей
Максимальная сумма кредита	<b>Без ограничений</b> До 15 000 000 рублей - для упрощенного пакета документов
Минимальное соотношение Кредит/Залог	<b>10% (включительно)</b>
Максимальное соотношение Кредит/Залог	<p>До 64,99% – для квартир До 54,99% – для апартаментов, таунхауса До 49,99% – для нежилой недвижимости, дома с земельным участком</p> <p><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></p> <p><b>Условия снижающие максимальную величину соотношения кредит/залог:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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%</li> <li>▪ Для каркасных жилых домов максимальная величина К/З уменьшается на 10%</li> <li>▪ Для жилых домов/таунхаусов без внутренне отделки и/или неподключенных к системам коммуникаций максимальная величина К/З уменьшается на 10%</li> </ul> <p>При наличии нескольких условий, значения, снижающие соотношение кредит/залог, суммируются.</p> <p><b>Упрощенный пакет документов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Наёмные работники – не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов/таунхауса/жилого дома с земельным участком/нежилой недвижимости);</li> <li>▪ Индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса и самозанятые – не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов)</li> </ul>
Комиссия за выдачу наличных денежных средств	В соответствии с Тарифами Банка на расчетно-кассовое обслуживание физических лиц
Комиссия за выдачу кредита / Комиссия за досрочное погашение	Отсутствует
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
Обеспечение кредита	Залог <b>квартиры, апартаментов, таунхауса, жилого дома с земельным участком, нежилой недвижимости</b> находящейся 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 <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Риска утраты и повреждения объекта недвижимости, оформляемого в залог - обязательно;</li> <li>- Риска утраты права собственности на объект недвижимости, оформляемый в залог (страхование титула) – по выбору Заемщика</li> <li>- 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.</li> </ul>
Порядок предоставления кредита	Безналичное перечисление на счет Заемщика В день подписания Заемщик может получить <b>аванс</b> - в размере не более 10% от суммы кредита, но не более 1 млн. рублей.

### Процентные ставки за пользование кредитом (% годовых в рублях)<sup>3</sup>

	Размер платежа за снижение ставки (% от суммы кредита)	Снижение ставки	Ставка %
«Выгодный»	28%	снижение ставки на 13,5 п.п.	15,5
«Сбалансированный»	17,5%	снижение ставки на 9,5 п.п.	19,5
«Практичный»	15%	снижение ставки на 8,5 п.п.	20,5
«Экономный»	0,0%	0,0 п.п.	29

Платеж за снижение процентной ставки по тарифу «вносится за счет собственных средств Заёмщика».

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

<sup>2</sup> 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 возврата уплаченной страховой премии после предоставления кредита Банк вправе увеличить процентную ставку (в соответствии с дополнительными условиями, влияющими на процентную ставку).

<sup>3</sup> 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.

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

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

## Дополнительные опции, влияющие на ставку

Предмет залога	Залог жилого дома с земельным участком	+ 0,5 п.п.
	Залог нежилой недвижимости, за исключением апартаментов	+ 1,0 п.п.
	Наличие несогласуемой перепланировки (за исключением перепланировок, затрагивающих несущие конструкции и выходящие за пределы объекта недвижимости)	+ 0,0 п.п.
	Жилой дом/таунхаус без внутренней отделки и/или не подключен к системам коммуникаций <sup>4</sup>	+ 0,0 п.п.
	Залог каркасного жилого дома	+ 0,0 п.п.
Тип занятости	Индивидуальный предприниматель/самозанятый/собственник бизнеса	+ 0,5 п.п.
Пакет документов	Предоставление упрощенного пакета документов (при условии выполнения требований программы)	+ 0,0 п.п.

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 п.п.
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 0,4 п.п.

## Опция «Коллективное страхование»

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	- 0,25 п.п. <sup>5</sup>
	возраст Заемщика от 46 до 65 лет включительно	
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

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/ - не менее 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.

<sup>4</sup> Под коммуникациями понимается: электричество – центральное; вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды; канализация центральная или локальная, отопление (кроме печного). При отсутствии отопления, возраст жилого дома не должен превышать 3-х лет

<sup>5</sup> Опция «Коллективное страхование» применяется при наличии страхования жизни и потери трудоспособности Заемщика

## Перечень обязательных документов

Для всех участников сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Заявление-анкета</li> <li>- Паспорт гражданина РФ, на этапе рассмотрения: основные паспортные данные, регистрация, семейное положение, дети, сведения о ранее выданных паспортах. Либо документ удостоверяющий личность гражданина иностранного государства<sup>6</sup></li> </ul>
Для работающих по найму <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сведения о доходах (на выбор)<sup>8</sup>, не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (допускается электронное заверение ФНС/работодателя)<sup>9</sup>;</li> <li>▪ 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);</li> <li>▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственного портала Госуслуги/ Фондом пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»<sup>9</sup>;</li> <li>▪ Выписка с зарплатного счета (в электронном или бумажном виде) с отметками банка<sup>10</sup>, выдавшего выписку, с расшифровкой операций с денежными средствами, позволяющими идентифицировать, что поступления являются заработной платой;</li> <li>▪ Иные документы, позволяющие однозначно идентифицировать доход, получаемый Клиентом (имеющий штрих-код, электронную подпись и иные заверительные надписи).</li> </ul> </li> </ul>
Для пенсионеров <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Документ, подтверждающий назначение пенсии (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пенсионное удостоверение;</li> <li>▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии<sup>9</sup>;</li> <li>▪ Иной документ, подтверждающий статус пенсионера.</li> </ul> </li> <li>- Документ, подтверждающий получение пенсионных выплат (на выбор) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Выписка с банковского счета владельца о перечислении пенсии (в электронном или бумажном виде) с отметками банка<sup>10</sup>, с назначением платежей не менее чем за последние 12 мес., либо фактический срок получения пенсии, но не менее 1-го месяца;</li> <li>▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии и ее размере<sup>9</sup>;</li> <li>▪ Справка из Центра государственных услуг «Мои документы» с указанием размера выплат<sup>9</sup>;</li> <li>▪ Извещение о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица (выписка из СФР) с электронным заверением государственного портала Госуслуги/Фондом пенсионного и социального страхования РФ / Центром гос. услуг «Мои документы»<sup>9</sup>;</li> <li>▪ Иные документы, подтверждающие пенсионные выплаты.</li> </ul> </li> </ul>
Для частных адвокатов/нотариусов / учредивших адвокатский кабинет, входящих в состав учредителей коллегий <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Документы, подтверждающие трудовую деятельность нотариуса (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Удостоверение нотариуса, приказ о назначении Федеральной нотариальной палаты;</li> <li>▪ Лицензия на право нотариальной деятельности (в отношении нотариусов, назначенных на должность до 01.07.15г.);</li> <li>▪ Выписка из реестра нотариусов и лиц, сдавших квалификационный экзамен на право нотариальной деятельности/сдаче нотариусом квалификационного экзамена и/или назначения на должность нотариуса.</li> </ul> </li> <li>- Документы, подтверждающие трудовую деятельность адвоката (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Удостоверение (адвоката);</li> <li>▪ Справка о вхождении в состав коллегии адвокатов.</li> </ul> </li> <li>- Сведения о доходах (на выбор)<sup>8</sup> не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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<sup>9</sup>;</li> <li>▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период<sup>11</sup>;</li> <li>▪ Книга учета доходов и расходов<sup>11</sup>;</li> <li>▪ Выписка по банковскому счету (в электронном или бумажном виде) с отметками банка<sup>10</sup>, выдавшего выписку с расшифровкой операций с денежными средствами.</li> </ul> </li> </ul>
Для собств. бизнеса <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сведения о доходах (на выбор)<sup>8</sup>, не менее чем за последние 12 мес. (в случае регистрации менее 12 мес. за фактическое время): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Справка о доходах и суммах налога физического лица (допускается электронное заверение ФНС);</li> <li>▪ 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»<sup>9</sup>;</li> <li>▪ Справка по форме Банка (допускается предоставление справок по форме иных кредитных организаций / свободной форме, в которых содержится идентичная информация, предусмотренная справкой по форме Банка);</li> </ul> </li> <li>При предоставлении данной формы дополнительно предоставляются (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка по р/счетам организации (в электронном или бумажном виде) с отметками банка<sup>10</sup>, с расшифровкой об операциях;</li> <li>• Книга учета доходов и расходов<sup>11</sup>.</li> </ul> </li> <li>▪ Налоговая декларация физического лица с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период<sup>11</sup>.</li> </ul>
Для индивидуальных предпринимателей <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете);</li> <li>- Сведения о доходах (на выбор)<sup>8</sup>, не менее чем за последние 12 мес. (в случае регистрации менее 12 мес. за фактическое время): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Выписка по р/счетам организации (в электронном или бумажном виде) с отметками банка<sup>10</sup>, с расшифровкой об операциях;</li> <li>▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период<sup>11</sup>;</li> <li>▪ Патент, выданный ФНС и документ, подтверждающий оплату стоимости патента (для ИП работающих на основании патента)<sup>11</sup>.</li> </ul> </li> <li>- По запросу Банка дополнительно предоставляются: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей);</li> <li>▪ Договоры с основными покупателями и поставщиками (при наличии).</li> </ul> </li> </ul>
Для самозанятых <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о регистрации в качестве самозанятого (Форма КНД 1122035);</li> <li>- 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).</li> </ul>
Для моряков <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Документ, подтверждающий занятость (на выбор): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Удостоверение моряка;</li> <li>▪ Справка из криоинговых агентств на бланке организации с обязательным указанием ФИО и должности моряка, с информацией о дальнейшем сотрудничестве;</li> <li>▪ 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 криоинговой компании / судовладельце</li> <li>▪ Контракты с компанией-владельцем судна за последние полтора года и трудовые договоры;</li> <li>▪ Мореходная книжка.</li> </ul> </li> <li>- Сведения о доходах (на выбор), не менее чем за последние 12 мес. (либо за фактически отработанное время, но не менее 3-х мес.): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Выписка с зарплатного счета (в электронном или бумажном виде) с отметками банка<sup>10</sup>, выдавшего выписку, с расшифровкой операций с денежными средствами, позволяющими идентифицировать, что поступления являются заработной платой;</li> <li>▪ Расчетные листы (pay checks), заверенные капитаном судна и судовой печатью / криоинговой компанией / судовладельцем;</li> </ul> </li> </ul>

<sup>6</sup> 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)

<sup>7</sup> При расчете платежеспособности клиента может быть использован дополнительный доход по совместительству, контрактам, договорам оказания услуг, пенсии

<sup>8</sup> Требования по подтверждению дохода не применимы для зарплатных и корпоративных клиентов Банка (ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТТОРГБАНК АО).

<sup>9</sup> В т.ч. электронных документов, предоставленных на бумажном носителе, заверенных другими организациями, обладающими правом создания (замены) и выдачи ключа простой электронной подписи в целях предоставления услуг, информационная система которых интегрирована с Единым порталом государственных и муниципальных услуг.

<sup>10</sup> На этапе рассмотрения допустимо предоставление незаверенной выписки по счету из банк-клиента, с предоставлением заверенной выписки на сделку. Возможно предоставления Выписки без отметок Банка в случае обслуживания счета в ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТТОРГБАНК АО.

<sup>11</sup> Срок сдачи в ФНС не более 2-х календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявки.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Справка из крьюинговой компании либо судовладельца на бланке организации с обязательным указанием ФИО моряка и заработной платы (среднемесячной, либо в разбивке по месяцам)</li> </ul>
Упрощенный пакет документов	<p><b>При одновременном выполнении следующих условий:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подача заявки на сумму до 15 000 000 рублей;</li> <li>- Для наёмных работников - соотношение кредит/залог не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов/таунхауса/жилого дома/нежилой недвижимости);</li> <li>- Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых - соотношение кредит/залог не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов)</li> </ul> <p><i>Не применимо для лиц, не имеющих постоянной/временной регистрации на территории РФ</i></p> <p><b>Клиент имеет право</b> предоставить минимальный пакет документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Заявление-анкета с обязательным предоставлением ИНН работодателя (не применимо для компаний, не зарегистрированных и не имеющих представительств на территории РФ, и неработающих пенсионеров)</li> <li>- Паспорт гражданина РФ, либо документ удостоверяющий личность гражданина иностранного государства<sup>6</sup> (предоставляется всеми совершеннолетними участниками сделки)</li> <li>- Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить список документов, указанный в разделе «Для пенсионеров»</li> </ul>
Документы подтверждающие дополнительный доход (при наличии)	
Доход от аренды	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Документы, подтверждающие наличие в собственности недвижимого имущества, автотранспортных средств и т.д. (на сдаваемый в аренду объект)</li> <li>- Договор аренды: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Если договор заключен менее чем на 12 мес., выписка по расчетному счету с назначением платежей за период действия договора;</li> <li>▪ 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).</li> </ul> </li> </ul> <p><i>В выписке по расчетному счёту должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации дополнительного дохода.</i></p>
Доходы в виде дивидендов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Справка по форме 6-НДФЛ/3-НДФЛ/ выписки из банков по счетам, подтверждающие получение дивидендов + основание получения данных дивидендов.</li> </ul>

#### 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 состоянии<sup>12</sup>;
  - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию<sup>13</sup>;
  - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия (квартиры 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;
- Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла; обеспечение водоснабжением в ванной комнате и на кухне;
- Наличие в исправном состоянии входной двери, окон и крыши (для квартир, расположенных на последних этажах);
- 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 лиц (за исключением обременений в виде долгосрочной аренды);
- 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.
- 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 Федерации<sup>14</sup>, могут находиться в собственности только у граждан РФ.

Требования к недвижимости находящейся вне региона присутствия Банка:

- Объект залога – недвижимость на вторичном рынке;

<sup>12</sup> 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).

<sup>13</sup> В отношении объектов недвижимости, построенных до 1965 года, в обязательном порядке предоставляется документальное подтверждение того, что такой объект недвижимости не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию за исключением объектов, попавших в список под реновацию.

<sup>14</sup> 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:

1. Квартыры / Апартаменты
2. Нежилые помещения (офисные, торговые, для предоставления услуг), расположенные в торговых/бизнес центрах и на первых, цокольных и подвальных этажах жилых домов
3. Заведения общепита (кафе/рестораны/бары и т.п.), расположенные на первых, цокольных и подвальных этажах жилых домов и нежилых зданий
4. Склады класса "А" и "В"
5. Торговые/бизнес центры с обязательным оформлением в залог земельного участка/оформлением права аренды на земельный участок, оформлением в залог лифтов, эскалаторов и прочего оборудования
6. Машиноместа в жилых домах
7. Отдельно стоящие нежилые здания с обязательным оформлением в залог земельного участка/права аренды на земельный участок (только для арендного бизнеса).
8. 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).
9. Жилой (садовый) 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 энергообеспечивающей 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 охранной зоны газопровода или газораспределительной сети, зоны канализации, зоны коллектора или зоны иных инженерных коммуникаций, зоны ЛЭП<sup>15</sup>, зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта.
10. 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
3. Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственное производство
4. Земельные участки, принадлежащие залогодателя на праве постоянного (бессрочного) пользования, на котором находятся предприятия, здания или сооружения в составе предприятия как имущественного комплекса
5. Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях (за исключением жилых домов, соответствующих требованиям программы);
6. Здания/ сооружения, комплексы зданий/ сооружений, помещения в зданиях с износом более 50% (за исключением помещений в многоквартирных домах)
7. Помещения, расположенные в многоквартирных домах с износом более 65%
8. Объекты незавершенного строительства
9. Отдельно стоящие здания в рамках одного имущественного комплекса (сторожки, КПП, бани, коровники и т.п.)
10. Отдельно стоящие здания без земельного участка
11. Быстровозводимое здание (ангары и т.п.)
12. Сооружения (автомобильные дороги, железнодорожные пути, эстакады, линии электропередачи, трубопроводы и другие передаточные устройства и т.п.)
13. Подвалы и мансарды
14. Производственные здания, предназначенные для размещения промышленных производств
15. Имущественные комплексы (совокупность объектов движимого и недвижимого имущества - здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция и т.п.)
16. Заведения общепита (кафе/рестораны/бары и т.п. этажностью выше 2-го этажа)
17. АЗС
18. Элеваторы
19. Ветхие и полуразрушенные здания
20. Склады класса "С" и ниже
21. Гаражи
22. Отдельно стоящие павильоны (например, на остановках общественного транспорта)

## Не принимаются в залог:

1. Строения неопределенного назначения;
2. Строения, признанные в установленном порядке непригодными для пользования (аварийные, расположенные на подрабатываемых территориях, в зонах отвала ТЭЦ, в зонах карста, поврежденные по причине стихийных бедствий или пожара);
3. Самовольно возведенные и бесхозяйные объекты;
4. Строения, не прошедшие техническую инвентаризацию и регистрацию;
5. Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы объекта, 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;

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

1. Выписка из ЕГРН (содержащая сведения о правообладателе и отвечающая требованиям Банка)
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
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 предоставляется кадастровый план/ЕГРН на земельный участок
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.

### Примечание:

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 — доверенности на заемщиков/залогодателей, брачный договор и прочее.

<sup>15</sup> 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.