

Программа «Приобретение недвижимости»

Кредит предоставляется физическим лицам, на цели, не связанные с предпринимательской деятельностью, (наёмным работникам, индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса¹) для приобретения или приобретения и проведения ремонта недвижимости расположенной в регионе кредитования на **вторичном** рынке

Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ.
Срок пользования кредитом	Минимальный – 120 месяцев, максимальный - 300 месяцев (шаг 12 месяцев)
Минимальная сумма кредита	от 500 000 рублей При использовании материнского капитала (вне зависимости от региона) – от 1 000 000 рублей
Максимальная сумма кредита	Без ограничений До 15 000 000 рублей – для упрощенного пакета документов; До 30 000 000 рублей – для квартир, находящихся в Москве (в пределах МКАД) и Санкт-Петербурге (в пределах КАД); До 20 000 000 рублей – для квартир, находящихся в городах миллионниках ² и курортных городах Краснодарского края; До 15 000 000 рублей – для квартир, находящихся в иных городах и населенных пунктах.
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)
Максимальное соотношение Кредит/Залог	Приобретение недвижимости на вторичном рынке: - Квартира / выкуп последней доли в квартире³: - Для квартир, находящихся в Москве и Санкт-Петербурге – до 79,99%; - Для квартир, находящихся в городах миллионниках² и курортных городах Краснодарского края – до 74,99%; - Для квартир, находящихся в иных городах и населенных пунктах – до 69,99%. - Апартаменты / Таунхаус – до 64,99% - Жилой дом с земельным участком / Комната⁴ / нежилая недвижимость – до 59,99% - При использовании материнского капитала (до перечисления средств из СФР) – до 74,99%⁵ <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> 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> Упрощенный пакет документов: - Наёмные работники – не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов/таунхауса/жилого дома с земельным участком/нежилой недвижимости) в т.ч. с учётом использования средств материнского капитала, при условии соблюдения требований к К/З установленных для типов недвижимости при сделках с использованием материнского капитала; - Индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса и самозанятые – не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов) в т.ч. с учётом использования средств материнского капитала, при условии соблюдения требований к К/З установленных для типов недвижимости при сделках с использованием материнского капитала
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 использование 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	Приобретение недвижимости на вторичном рынке: - Ипотека (залог) в силу закона, приобретаемого на кредитные средства объекта с оформлением закладной. - 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>
Страхование ⁶	

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

² Категория городов России, в каждом из которых численность населения в пределах городской черты превышает один миллион человек: Новосибирск, Екатеринбург, Казань, Нижний Новгород, Самара, Ростов-на-Дону, Воронеж, Пермь, Волгоград, включая квартиры, находящиеся в Москве и Московской области в пределах 15 км. от МКАД, Санкт-Петербурге и Ленинградской области в пределах 15 км от КАД). Квартиры, находящиеся в иных городах с численностью населения более 1 млн человек и за пределами 15 км от МКАД и КАД, относятся к группе «Иных городов и населённых пунктов»

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Применительно в случае использования материнского капитала на приобретение жилой недвижимости и не допустимо при использовании на цели ремонта. В течение 90 кал. дней с даты выдачи кредита необходимо обратиться в отделение Социального фонда Российской Федерации для перечисления средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет погашения задолженности по кредиту. После перечисления средств из СФР, соотношение кредит/залог не должно превышать максимальное значение, указанное в матрице для соответствующей категории недвижимости.

⁶ 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).

Процентные ставки за пользование кредитом (% годовых в рублях)⁷

	Размер платежа за снижение ставки (% от суммы кредита)	Снижение ставки	Ставка %
«Выгодный»	28%	снижение ставки на 13,5 п.п.	13,5
«Сбалансированный»	17,5%	снижение ставки на 9,5 п.п.	17,5
«Практичный»	15%	снижение ставки на 8,5 п.п.	18,5
«Экономный»	0,0%	0,0 п.п.	27

Платеж за снижение процентной ставки по тарифу вносится за счет собственных средств Заемщика.

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	Приобретение комнаты	+ 0,0 п.п.
	Приобретение жилого дома с земельным участком	+ 0,5 п.п.
	Приобретение нежилой недвижимости, за исключением апартаментов	+ 1,0 п.п.
	Наличие несогласуемой перепланировки (за исключением перепланировок, затрагивающих несущие конструкции и выходящих за пределы объекта недвижимости)	+ 0,0 п.п.
	Жилой дом/таунхаус без внутренней отделки и/или не подключен к системам коммуникаций ⁸	+ 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	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 п.п. ⁹
	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.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Опция «Коллективное страхование» применяется при наличии страхования жизни и потери трудоспособности Заемщика

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 собственность, либо предоставив нотариально удостоверенное согласие на покупку/зalog, либо не участвует при наличии брачного договора.

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 государства¹⁰
Для работающих по найму ¹¹	- Сведения о доходах (на выбор)¹², 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)¹³; ▪ 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 государственного порталом Госуслуги/Фондом пенсионного и социального страхования РФ/Центром гос. услуг «Мои документы»¹³; ▪ Выписка с зарплатного счета (в электронном или бумажном виде) с отметками банка¹⁴, 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 ¹¹	- Документ, подтверждающий назначение пенсии (на выбор): ▪ Пенсионное удостоверение; ▪ Справка из Фонда пенсионного и социального страхования РФ о назначении пенсии¹³; ▪ 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 банка¹⁴, 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 размере¹³; ▪ Справка из Центра государственных услуг «Мои документы» с указанием размера выплат¹³; ▪ 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»¹³; ▪ Иные документы, подтверждающие пенсионные выплаты.
Для частных адвокатов/нотариусов в/учредивших адвокатский кабинет, входящих в состав учредителей коллегий ¹¹	- 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)¹², 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 заверением¹³; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁵; ▪ Книга учета доходов и расходов¹⁵; ▪ Выписка по банковскому счету (в электронном или бумажном виде) с отметками банка¹⁴, выдавшего выписку с расшифровкой операций с денежными средствами.
Для собств. бизнеса ¹¹	- Сведения о доходах (на выбор)¹², 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»¹³; ▪ 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 банка¹⁴, с расшифровкой об операциях; • Книга учета доходов и расходов¹⁵. ▪ Налоговая декларация физического лица с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁵.
Для индивидуальных предпринимателей ¹¹	- Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете); - Сведения о доходах (на выбор)¹², 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 банка¹⁴, с расшифровкой об операциях; ▪ Налоговая декларация с отметкой ФНС о принятии таких документов, либо с квитанцией об уплате налога за отчетный период¹⁵;

¹⁰ 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)

¹¹ При расчете платежеспособности клиента может быть использован дополнительный доход по совместительству, контрактам, договорам оказания услуг, пенсии

¹² Требования по подтверждению дохода не применимы для зарплатных и корпоративных клиентов Банка (ТКБ БАНК ПАО/ИНВЕСТТОРБАНК АО).

¹³ 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.

¹⁴ 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/ИНВЕСТТОРБАНК АО.

	- Патент, выданный ФНС и документ, подтверждающий оплату стоимости патента (для ИП работающих на основании патента)¹⁵. - 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 ¹¹	- 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 ¹¹	- 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 банка¹⁴, 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; - Справка из крейтинговой 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)¹³.
Упрощенный пакет документов	При одновременном выполнении следующих условий: - Подаче заявки на сумму 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) в т.ч. с учётом использования средств материнского капитала, при условии соблюдения требований к К/З установленных для типов недвижимости при сделках с использованием материнского капитал - Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых - соотношение кредит/зalog не более 40% (от стоимости квартиры/апартаментов) в т.ч. с учётом использования средств материнского капитала, при условии соблюдения требований к К/З установленных для типов недвижимости при сделках с использованием материнского капитал <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 государства¹⁰ (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 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 состоянии¹⁶;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия¹⁷ (жилые дома, квартиры и нежилые помещения, здания, строения с деревянными перекрытиями принимаются в залог только при положительном решении страхового 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 лиц¹⁸;
- 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 участок¹⁹;
- 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;

¹⁵ 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/ИНВЕСТТОРГБАНК АО.

¹⁶ 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).

¹⁷ Требование не относится к деревянным жилым (садовым) домам.

¹⁸ 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

¹⁹ За исключением случаев, когда право аренды/пользования не оформлено и никогда не оформлялось, с предоставлением соответствующей выписки из ЕГРН

11. В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, приобретение земельных участков, расположенных на приграничных территориях Российской Федерации²⁰ возможно только гражданами РФ.

Требования к недвижимости находящейся вне региона присутствия Банка:

1. 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).
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 охранной зоны газопровода или газораспределительной сети, зоны канализации, зоны коллектора или зоны иных инженерных коммуникаций, зоны ЛЭП ²¹ , 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. Части/ доли квартир и комнат, не выделенные в натуре, за исключением случая, приобретения части/доли объектов, а в залог будет предоставлен весь объект;
3. Квартиры 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

²⁰ 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.

²¹ 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.

Особенности проведения сделок:

Сделки по приобретению квартиры

- Условием проведения сделки купли-продажи квартиры с использованием средств ипотечного жилищного кредита, в случаях, когда размер первоначального взноса менее 30,01% от стоимости приобретаемой недвижимости, является безналичный расчет между сторонами сделки, при этом авансовые платежи могут составлять не более 5% от рыночной стоимости недвижимости и не превышать 500 тысяч рублей.

Сделки с участием налоговых нерезидентов

- Условием проведения сделки купли-продажи недвижимости с использованием средств ипотечного жилищного кредита, в случаях, когда одной из сторон договора является налоговый нерезидент Российской Федерации, является безналичный расчет между сторонами сделки.

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 имущества 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.
- 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

- Документы по передаваемому в залог недвижимому имуществу:**
 - Выписка из ЕГРН (содержащая сведения о правообладателе и отвечающая требованиям Банка)
 - 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).
 - 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. 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.
- Документы по текущему собственнику/продавцу недвижимого имущества/ прав на строящийся объект**
 - 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):
 - Копия паспорта (все страницы);
 - 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 случаев безвозмездного приобретения недвижимого имущества.
 - 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.
 - 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).
 - 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):
 - В случае подписания договора представителем – дополнительно: доверенность на представителя юридического лица (предоставляется по запросу Банка)
 - 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 налогового.
 - 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 органа управления об одобрении крупной сделки с заинтересованностью (предоставляется один из перечисленных документов по запросу Банка)
- 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.