

Условия предоставления кредитов физическим лицам под залог объекта жилой недвижимости
Программы "Целевой кредит под залог квартиры", "Целевой кредит под залог коттеджа"
Процентные ставки, комиссия за организацию кредита
В соответствии с действующими Финансовыми условиями предоставления ипотечных кредитов
Основные условия

Уровень действия	Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область
Цели кредитования	приобретение квартиры или индивидуального жилого (садового) дома ¹
	строительство квартиры или индивидуального жилого (садового) дома
	приобретение квартиры или жилого дома на первичном рынке
	благоустройство и ремонт
	погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры
Подтверждение целевого использования	требуется
Валюта кредита	Рубли РФ
Минимальный размер кредита (в валюте кредита)	250 000 RUR
Максимальный размер кредита (в валюте кредита)	15 000 000 RUR
Максимальный размер кредита от оценочной стоимости объекта недвижимости предоставляемого в залог ²	70% от стоимости квартиры или апартаментов 50% от стоимости индивидуального жилого дома ²
Минимальный срок кредита (в годах)	1
Максимальный срок кредита (в годах)	30
Максимальный срок рассмотрения заявки с даты предоставления полного пакета документов (в рабочих днях)	7
Срок действия решения о предоставлении кредита (в месяцах)	3
Порядок погашения	ежемесячные равные (аннуитетные) платежи

Дополнительные возможности

Рассмотрение совокупного дохода заемщика и поручителя/поручителей	при определении допустимого размера кредита Банк, по желанию заемщика, может принять в расчет доход его ближайших родственников (супруга/супруги, родителей, детей). Перечисленные лица вместе с основным заемщиком будут отвечать перед кредитором за возврат и обслуживание кредита, а также наравне с заемщиком должны соответствовать требованиям предъявляемым Банком, предоставлять комплект документов, аналогичный предоставляемому заемщиком. Общее количество поручителей не должно превышать 3 человек. При этом доход заемщика должен быть не меньше дохода поручителей (исключение составляет только случай, когда в качестве поручителя выступает супруг/супруга).
Дополнительные доходы заемщика	В качестве доходов заемщика Банком также могут быть рассмотрены регулярные дополнительные доходы (доход от работы по совместительству, премиальные выплаты, пенсия), подтвержденные документально

Досрочное погашение

Полное досрочное погашение	в любую дату
Частичное досрочное погашение	в любую дату
Минимальная сумма досрочного погашения (в валюте кредита)	отсутствует
Мораторий на досрочное погашение (в месяцах)	отсутствует
Обязательное уведомление о досрочном погашении	заемщику необходимо уведомить Банк за 3 рабочих дня до даты предполагаемого досрочного погашения
Комиссия за досрочное погашение	отсутствует

Обеспечение

Залог	Квартира, апартаменты и/или земельный участок с расположенным на нем индивидуальным жилым домом, находящиеся в собственности заемщика и/или поручителя/поручителей
Поручительство	если заемщик состоит в браке, обязательно поручительство супруга/супруги, а в случае рассмотрения совокупного дохода заемщика и поручителя/поручителей обязательно заключение договора поручительства

Страхование

Страхование жизни и постоянной потери трудоспособности (по желанию заемщика)	заемщика и поручителя/поручителей на сумму не меньше остатка задолженности по кредиту. Страховая сумма разделяется между заемщиком и поручителями пропорционально размеру доходов, учитываемых при определении суммы кредита. Страхование поручителя осуществляется, если доля его дохода превышает 20% от совокупного дохода заемщика и всех поручителей.
Страхование предмета залога (обязательно)	риска утраты/повреждения предмета залога на сумму не меньше остатка задолженности по кредиту.

Страхование титульного права (по желанию заемщика)	риска утраты права собственности на сумму не меньше остатка задолженности по кредиту, если объект недвижимости находится в собственности заемщика/залогодателей менее 36 месяцев до даты выдачи кредита. Период страхования определяется как разница между 36 месяцами и сроком нахождения объекта недвижимости в собственности заемщика/залогодателей. Если залогодатель является первым собственником объекта недвижимости, страхование риска утраты права собственности не требуется.
Включение страховой премии по страхованию предмета залога в сумму кредита	невозможно
Порядок оплаты страховой премии	в соответствии с условиями Договора страхования
Дополнительные условия страхования	договор страхования должен быть заключен на срок не менее, чем на один год, при этом заемщик должен обеспечить наличие Договора Страхования на протяжении всего без исключений срока действия Кредитного Договора
Неустойка	
Неустойка за несвоевременное погашение задолженности по кредиту (в валюте кредита)	20% годовых, начисляемых на сумму просроченной задолженности по кредиту за период с даты, когда соответствующая сумма подлежала уплате, по дату ее фактической выплаты Банку включительно
Прочие расходы заемщика	
Оценка предмета залога	оплата услуг по оценке объекта недвижимости в оценочной компании
Государственная регистрация	оплата государственного сбора при государственной регистрации договора ипотеки. По требованию Банка государственная регистрация осуществляется через уполномоченного регистратора, услуги которого оплачиваются также за счет средств заемщика
Нотариальное удостоверение	оплата услуг нотариуса при нотариальном удостоверении договора ипотеки (при требовании Банка)

Требования к заемщику	
Местонахождение предприятия-работодателя	без ограничений, в пределах РФ
Общий непрерывный трудовой стаж (в годах) ³	не менее 2
Стаж на последнем (текущем) месте работы (в месяцах)	не менее 3
Минимальный возраст заемщика на момент получения кредита (в годах)	21
Максимальный возраст заемщика к моменту полного погашения кредита (в годах)	
для женщин	65 ⁴
для мужчин	65 ⁵
Для заемщиков, получающих кредит на цели рефинансирования, положительная кредитная история в банке, первоначально предоставившем ипотечный кредит (в месяцах)	не менее 6
Общие требования к закладываемому объекту недвижимости	
Целевое использование	Объект недвижимости должен использоваться по целевому назначению: для проживания граждан
Состав объекта недвижимости	<p>Объект залога обязательно должен иметь отдельный вход, а также обособленный от других квартир или домов санузел (ванная комната и туалет) и кухню.</p> <p>Исключения:</p> <p>Допускается принятие в качестве залога квартир-студий⁶ при выполнении следующих условий;</p> <ul style="list-style-type: none"> • выделенная зона кухни либо мокрая точка на территории жилой комнаты; • наличие обособленного санузла. <p>Допускается принятие в качестве залога малогабаритных квартир⁷ при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • год постройки дома не ранее 2000; • общая площадь объекта не менее 18 кв.м.; • выделенная зона кухни либо мокрая точка на территории жилой комнаты; • наличие обособленного санузла; • соотношение кредит/зalog не более 70%.
Местонахождение	На территории города действия подразделения Банка, осуществляющего выдачу кредитов под залог недвижимости, согласно уровню действия настоящих Условий. При этом, если объект недвижимости находится за чертой города, в котором находится подразделение Банка, осуществляющее выдачу кредита, то удаленность объекта недвижимости от такого города не должна превышать 100 км ⁸ . Запрещается принятие в залог объектов, расположенных на территории закрытых административно-территориальных образований и военных городков
Вид права на объект недвижимости	Объект недвижимости должен принадлежать залогодателю(ям) на праве собственности, зарегистрированном в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данное требование распространяется также на незавершенный строительством объект недвижимости
Собственники объекта	Собственниками не могут быть:
	Несовершеннолетние лица
	Лица недееспособные, либо ограниченные в дееспособности;
	Лица, находящиеся в местах лишения свободы, в вооруженных силах РФ, в местах предварительного заключения (СИЗО), специализированных лечебных учреждениях;
	бывшие супруг/супруга собственника/ов объекта залога в случае если объект залога приобретен в браке.
	Собственниками могут быть:
	Заемщик/Супруг(а)/Родители/совершеннолетние Дети Заемщика или Супруга(и) заемщика
Зарегистрированные лица и лица, находившиеся ранее на регистрационном учете	В объекте недвижимости не могут быть зарегистрированы лица, имеющие и сохраняющие право пользования объектом при переходе права собственности на него в соответствии с действующим законодательством РФ; находящиеся под опекой и попечительством члены семьи собственника, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника. Среди лиц, находившихся ранее на регистрационном учете в объекте недвижимости, не должно быть граждан, снятых с регистрационного учета в связи с отбытием в вооруженные силы РФ, в места лишения свободы и т.п., т.е. граждан, которые по возвращении имели бы право зарегистрироваться по месту жительства в заложенном объекте недвижимости
Обременения/ограничения	Объект недвижимости должен быть свободен от любых прав третьих лиц, как физических, так и юридических (в том числе не обременен предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования), не должен находиться под арестом (запрещением), быть обременен другими сделками, а также являться предметом исков третьих лиц, Объект недвижимости не должен иметь каких-либо ограничений в использовании.

Судебные решения	В документальной истории объекта недвижимости в качестве правоустанавливающих документов не должно быть судебных решений, срок обжалования которых не истек
Перепланировки/переоборудования	<p>Не принимаются в залог объекты недвижимости со следующими незарегистрированными перепланировками/переоборудованиями, несущими риск физической утраты предмета залога либо риск потери титула собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - демонтаж несущих конструкций, приводящий к нарушению их прочности и/или устойчивости (включая любые отверстия, проемы, ниши в несущих конструкциях, за исключением демонтажа подоконного блока, в случае, если он является частью несущей стены) - перенос без соответствующего разрешения служб газа газового оборудования внутри квартиры за пределы кухни; - нарушение общих границ объекта недвижимости
Физическое состояние здания, в котором находится объект недвижимости	<p>Дом, в котором находится квартира, а также коттедж, индивидуальный дом, таунхаус не должны относиться к ветхому жилью, не должны стоять в плане под снос, не должны состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию с отселением. Максимальный износ здания, в котором расположен объект Залога – 60%.</p> <p>В случае, если износ залогового имущества составляет 50 и более процентов, дополнительно запрашивается справка из уполномоченных органов (БТИ, Администрация муниципального образования) об отсутствии планов по сносу или капитальному ремонту с отселением.</p> <p>Не принимаются в залог объекты – квартиры, расположенные в панельных домах, построенных ранее 1975 года и этажность которых не превышает 5 этажей, (применительно только в отношении Москвы).</p>

Дополнительные требования к закладываемому объекту недвижимости

Земельный участок под индивидуальным жилым домом	<p>Земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, не должен относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования. Обязательно наличие межевания, границ участка, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ, кадастрового номера. Право собственности на земельный участок в обязательном порядке должно быть зарегистрировано в ЕГРП.</p> <p>Земельный участок должен относиться к одной из следующих категорий земель:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земли сельскохозяйственного назначения; - земли населенных пунктов; <p>И иметь разрешенное использование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного или дачного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - для садоводства.
Индивидуальный жилой дом	<p>Завершенный строительством индивидуальный жилой дом должен быть подключен к электрическому, паровым или газовым системам отопления, а также системам водоснабжения и канализации, в том числе функционирующих в автономном режиме. Например, канализация – септик; отопление – АОГВ (автономные системы отопления и горячего водоснабжения) и т.д. Обязательным является наличие и функционирование указанных видов коммуникаций. Обязательно наличие крыши, стен, установленной входной двери и окон, а также железобетонного, каменного или кирпичного фундамента.</p> <p>Незавершенный строительством индивидуальный жилой дом. Допускается отсутствие подключения дома к электрическим, паровым или газовым системам отопления, а также системам водоснабжения и канализации, в том числе функционирующих в автономном режиме. Например, канализация – септик; отопление – АОГВ, и т.д. Однако обязательно подведение данных систем к участку, а также наличие заключенных договоров о подключении их к дому и документов, подтверждающих оплату по договору. Обязательно наличие крыши, несущих стен, входной двери и окон или оконзаменяющих средств, а также железобетонного, каменного или кирпичного фундамента.</p>
Таунхаус	Данный объект должен быть оформлен как часть жилого помещения либо отдельное жилое помещение.
Материал стен	<p>Не принимаются в залог объекты - коттеджи (индивидуальные жилые дома) с материалом стен - саман.</p> <p>Объекты-коттеджи (индивидуальные жилые дома) с материалом стен - дерево, допускаются в качестве обеспечения только при условии, что год постройки данных домов 1985 г. и позднее.</p> <p>На другие материалы стен ИЖД данное ограничение не распространяется..</p>

¹ Под индивидуальным жилым домом понимаются: жилой дом, строение, садовый дом, коттедж или таунхаус.

² При определении стоимости индивидуального жилого дома учитывается стоимость земельного участка, на котором расположен этот индивидуальный жилой дом

³ Трудовой стаж считается непрерывным, если разрыв в трудовой деятельности, в течение последних 2 лет работы, между предыдущим и последующим местами работы составляет не более 3 месяцев.

^{4, 5} Если на момент подачи кредитной заявки возраст заемщика и/или поручителя (поручителей), доходы которого учитываются при определении суммы кредита, не превышает 45 лет, во всех остальных случаях максимальный возраст для мужчин 60 лет, для женщин 55 лет

⁶ Квартира-студия – квартира, площадью более 25 кв. м (иначе см определение Малогабаритная квартира), без изолированных зон/внутренних перегородок. Внутренними перегородками отделен только санузел. Остальное пространство зонировано. Возможно наличие внутренних перегородок, кроме санузла. Существенным является отсутствие изолированного помещения-кухни.

⁷ Малогабаритная квартира - квартира площадью менее 25 кв.м. И отсутствует отдельное помещение – кухня.

⁸ Банком дополнительно установлен ограниченный перечень населенных пунктов, расположенных далее 100 км от города, в котором находится подразделение, осуществляющее выдачу кредитов под залог недвижимости.

Окончательное решение о предоставлении кредита принимается Банком после рассмотрения полного комплекта документов, предоставленного клиентом. Для принятия решения Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для подтверждения полученной информации. Банк оставляет за собой право проверить любыми законными способами сведения, содержащиеся в анкете. Банк также оставляет за собой право отказать в предоставлении кредита без объяснения причин отказа.

Подробную информацию можно получить по телефону единой справочной службы Банка +7 (495) 544-53-53, 8 (800) 700-53-33 (бесплатно из любой точки РФ)