

Программа «Кредит под залог недвижимости»

Кредит предоставляется физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса на ремонт, восстановление и благоустройство недвижимого имущества, а также на приобретение (строительство) дополнительной жилой недвижимости и приобретение земельного участка с целью строительства на нем жилого дома под залог квартиры удовлетворяющей требованиям Банка, на которую в установленном законом порядке оформлено право собственности.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ				
Валюта кредита	Рубли			
Срок пользования кредитом	Минимальный – 12 месяцев, максимальный - 180 месяцев (шаг 12 месяцев)			
Минимальная сумма кредита	500 000 рублей			
Максимальная сумма кредита	12 000 000 рублей для Москвы и Санкт-Петербурга 6 000 000 рублей для других регионов			
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)			
Максимальное соотношение Кредит/Залог	60% (включительно) 50% (включительно) - для индивидуальных предпринимателей или собственников бизнеса (с долей не менее 10%).			
Комиссия за выдачу кредита	Отсутствует			
Комиссия за выдачу наличных денежных средств	В соответствии с Тарифами Банка на расчетно-кассовое обслуживание физических лиц			
Комиссия за досрочное погашение	Отсутствует			
Порядок погашения кредита	Осуществляется ежемесячно аннуитетными платежами			
Неустойка за несвоевременное выполнение обязательств по внесению платежей	0,02% от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки			
Обеспечение кредита	Залог квартиры, находящейся в собственности Заемщика/Созаемщика В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физического лица, либо залог дополнительной недвижимости			
Страхование ¹	<ul style="list-style-type: none"> риска утраты и повреждения объекта недвижимости, оформляемого в залог - обязательное; риска утраты права собственности на объект недвижимости, оформляемый в залог (страхование титула) – по выбору Заемщика жизни и потери трудоспособности - по выбору Заемщика 			
ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТОМ, % ГОДОВЫХ В РУБЛЯХ				
С применением тарифа	Размер платежа за снижение ставки (% от суммы кредита)	Соотношение Кредит / Залог, %		
		До 40,00 вкл.	40,01-50,00	50,01-60,00
«Выгодный»	1,00%	13,00	13,50	14,00
«Экономный»	0,00%	18,00	18,50	19,00

При предоставлении кредита на приобретение дополнительной жилой недвижимости, приобретение земельного участка с целью строительства на нем жилого дома, а также строительство жилого дома на имеющемся земельном участке процентная ставка может быть снижена при условии предоставлении документов, подтверждающих целевое использование кредитных средств на всю сумму кредита²:

Вторичный рынок	Первичный рынок	Приобретение земельного участка с целью строительства жилого дома	Строительство жилого дома (на земельном участке находящемся в собственности заемщика/созаемщика)
<ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН на Объект (в т.ч. если применимо - с земельным участком); Документы-основания приобретения объекта недвижимости. 	<ul style="list-style-type: none"> Договор приобретения объекта недвижимости/прав требования на объект недвижимости. 	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН на жилой дом и земельный участок; Документы-основания приобретения земельного участка Отчет об оценке, подтверждающий стоимость построенного жилого дома и земельного участка. 	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН на жилой дом и земельный участок; Отчет об оценке, подтверждающий стоимость построенного жилого дома и земельного участка.

¹ В случае отказа Заемщика от продления (перезаключения в иной страховой компании) договоров страхования жизни и риска потери трудоспособности и страхования титула клиента, а также расторжения действующего договора и возврате уплаченной страховой премии после предоставления кредита Банк вправе увеличить процентную ставку (в соответствии с дополнительными условиями, влияющими на процентную ставку). Скорректированная процентная ставка устанавливается до даты окончательного возврата кредита и уплаты начисленных процентов.

² Заемщику необходимо предоставить подтверждение целевого использования не менее, чем на 100% от выданной суммы кредита, в противном случае обязательство Заемщика считается невыполненным

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТАРИФЫ И ОПЦИИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ПРОЦЕНТУЮ СТАВКУ ПО КРЕДИТУ

УСЛОВИЯ СНИЖЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ В СООТВЕТСТВИИ С СЕГМЕНТАЦИЕЙ КЛИЕНТОВ ТКБ БАНК ПАО		
Опция «Партнер»	Для лиц, относящихся к сегменту «Партнер»	- 0,10%
Опция «Престиж»	Для лиц, относящихся к сегменту «Престиж»	- 0,20%
Опция «Премиум»	Для лиц, относящихся к сегменту «Премиум»	- 0,35%
Опция «Сотрудник»³	Распространяется на работников ТКБ БАНК ПАО и АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)	- 0,80%/1,20% ⁴

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТАВКУ		
Доход	подтверждение доходов справкой по форме Банка	+ 1,00%
Целевое использование	при предоставлении документов, подтверждающих приобретение дополнительной жилой недвижимости, приобретение земельного участка с целью строительства на нем жилого дома, за счет кредитных средств	- 3,00%
Тип занятости	индивидуальный предприниматель и/или собственник бизнеса (в рамках данной программы физическое лицо относится к категории «собственник бизнеса», при условии, что он является учредителем/акционером компании, при этом его доля в уставном капитале компании составляет не менее 10%).	+ 1,00%
Кол-во участников сделки	более 2-х физических лиц участвующих в кредитной сделке (коэффициент применяется в отношении каждого дополнительного участника сделки: заёмщика / поручителя / залогодателя)	+ 0,25%
Стаж	на момент подачи заявки стаж на текущем месте работы не соответствует требованиям Банка	+ 0,25%
	на момент подачи заявки общий трудовой стаж не соответствует требованиям Банка	+ 0,25%
	на момент подачи заявки срок существования бизнеса не соответствует требованиям Банка	+ 0,25%
По выбору Заемщика:		
Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности	+ 2,50%
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 1,00%

³ При увольнении заемщика-работника изменение ставки на соответствующую по опции «Стандарт» на дату подписания кредитного договора.

⁴ Для сотрудников, отработавших в Банке более 3-ех лет.

ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ БАНКОМ К ЗАЕМЩИКАМ / СОЗАЕМЩИКАМ / ПОРУЧИТЕЛЯМ ПРИ ПОДАЧЕ ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

1. Возраст: минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит (займа) – 21 год;

максимальный возраст на момент погашения кредита (займа) – 75 лет;
Лицам, 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.
2. Занятость*: общий трудовой стаж должен составлять не менее 12 месяцев;

стаж на текущем постоянном месте работы не менее 3-х месяцев;

срок существования бизнеса/ИП – 12 месяцев.

*Вне зависимости от типа занятости (основное, бизнес/ИП, совместительство и тп).
Условие не применимо для неработающих пенсионеров и созаемщиков/поручителей без учета дохода.
3. Фактические владельцы залогового имущества выступают заемщиками/созаемщиками.
4. Если супруг(а) не является ни залогодателем, ни заемщиком/созаемщиком, то от него/нее требуется согласие на кредит (в простой письменной форме в присутствии сотрудника банка или в нотариальной форме).

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ К ПРЕДЪЯВЛЕНИЮ В БАНК

Перечень обязательных документов для Заемщика/Созаемщика/Поручителя, работающих по найму:

1. Заявление-анкета
2. Паспорт гражданина РФ, либо паспорт иностранного государства⁵ (предоставляется всеми участниками сделки и лицами, оформляющими согласие на предоставление кредита).
3. Справка о доходах по форме № 2-НДФЛ, либо справка по форме Банка, заверенные организацией-работодателем не менее чем за последние 3 мес., либо справка из ПФР/пенсионного счета.
4. Заверенная организацией-работодателем копия трудовой книжки. В случае отсутствия трудовой книжки:
 - служащие МО, МВД, ФСБ, ФСО и других структур предоставляют заверенную копию контракта соответствующим ведомством/ Справку, подтверждающую прохождение службы
 - в случае работы по договорам гражданско-правового характера – заверенная работодателем копия договора,
 - в случае работы в представительстве иностранной компании по контракту – заверенная представительством копия контракта.
 - для пенсионеров – справка из ПФР/пенсионное удостоверение.

Пункты 3 и 4 не применимы к Созаемщику/Поручителю, чей доход не учитывается в расчете лимита.

Перечень документов, предоставляемых собственниками бизнеса / индивидуальными предпринимателями:

Для собственников бизнеса	Для индивидуальных предпринимателей, частных нотариусов и адвокатов, учредивших адвокатский кабинет
<ul style="list-style-type: none"> • Паспорт гражданина РФ, либо паспорт гражданина иностранного государства⁵Заявление-анкета • Устав организации • Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах (за последний отчетный период)/налоговая декларация за последний отчетный период (в случае применения УСН). Подтверждение уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС • Справка по форме 2-НДФЛ/3-НДФЛ, либо протокол (выписки из него) учредительного собрания Общества/Акционеров о распределении прибыли, подтверждающий факт получения дивидендов, с обязательным предоставлением выписки по счету заверенной банком. 	<ul style="list-style-type: none"> • Паспорт гражданина РФ, либо паспорт гражданина иностранного государства⁵Заявление-анкета • Свидетельство о регистрации ИП/лист записи ЕГРИП • Свидетельство о присвоении ИНН • Налоговая декларация (с подтверждением уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС) за 2 предыдущих отчетных периода (для ежеквартальной отчетности)/за истекший год (для ежегодной отчетности) • Удостоверение адвоката (только для адвокатов) • Лицензии (для нотариусов)

Банк вправе запросить дополнительные документы.

⁵ В случае отсутствия в паспорте дублирующих записей на русском языке, требуется нотариальный перевод. На сделку: для всех иностранных граждан участвующих в сделке (кроме граждан Белоруссии), обязательно предоставление диплома/сертификата об образовании учебного заведения РФ, либо документа/аттестата/диплома/сертификата об образовании иного государства с наличием в нем предмета «Русский язык».

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ БАНКОМ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА

1 Общие требования:

- 1.1 Жилое здание, в котором находится предмет залога:
 - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
 - не находиться в аварийном состоянии⁶;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия (квартиры с деревянными перекрытиями принимаются в залог только при положительном решении страховой компании).
- 1.2 Предмет залога должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения;
- 1.3 Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла; обеспечение водоснабжением в ванной комнате и на кухне;
- 1.4 Наличие в исправном состоянии входной двери, окон и крыши (для квартир, расположенных на последних этажах);
- 1.5 Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка;
- 1.6 Предмет залога должен иметь почтовый адрес;
- 1.7 Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования;
- 1.8 Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц;
- 1.9 Предмет ипотеки должен принадлежать Залогодателю (залогодателям) на праве 100 % собственности;
- 1.10 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 от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»/ Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ и подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права / выпиской из реестра.

2 Не принимаются в залог:

- 2.1 Квартиры, расположенные в 5-ти этажных панельных или блочных домах в г. Москве (рамках очертаниях города до 2010 года), построенных до 1970 года (этажностью до 5-ти этажей (включительно));
- 2.2 Квартиры, находящиеся в подвальном этаже, либо находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях);
- 2.3 Части/доли квартир и комнат;

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ДОКУМЕНТАМ ПО ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ, ПЕРЕДАВАЕМОМУ В ЗАЛОГ

Раздел 1	Документы по передаваемому в залог Недвижимому имуществу
1.1	Выписка из ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации
1.2	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
1.3	Документы БТИ , содержащие экспликацию и поэтажный план (например: кадастровый паспорт, технический паспорт в составе выписки из ЕГРН)
1.4	Справка о лицах, зарегистрированных в жилом помещении (выписка из домовой книги)
1.5	Отчет об оценке Недвижимого имущества , составленный согласованным с Банком оценщиком и удовлетворяющий требованиям Банка, сроком давности проведения оценки – не более 6 месяцев до даты предоставления в Банк (может быть предоставлен после предварительного согласования Банком Недвижимого имущества)

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.