

## Программа «ГП 2020»

Программа разработана в соответствии с Правилами возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.04.2020 N 566.

Кредит предоставляется физическим лицам, на цели:

приобретения заемщиками у юридических лиц (за исключением инвестиционных фондов, в том числе их управляющих компаний) жилых помещений на этапе строительства по договорам участия в долевом строительстве (заключенным заемщиками с юридическими лицами договорам уступки права требования по указанным договорам) в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

приобретения заемщиками у застройщиков жилых помещений по договорам купли-продажи в многоквартирных домах и домах блокированной застройки, созданных (построенных) с привлечением денежных средств участников долевого строительства и введенных в эксплуатацию.

**Обязательным условием** предоставления кредита на первичном рынке жилья является наличие у Застройщика аккредитации в Банке, неприменимо для сделок по договорам купли-продажи. Кредитные договоры должны быть заключены в срок не позднее 31 октября 2020 г.

### Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ
Срок пользования кредитом	Минимальный - 36 месяцев, максимальный - 300 месяцев (шаг 12 месяцев)
Минимальная сумма кредита	Москвы, МО и Санкт-Петербурга, ЛО - 1 000 000 рублей Другие регионы - 500 000 рублей
Максимальная сумма кредита	Москвы, МО и Санкт-Петербурга, ЛО – 12 000 000 рублей Другие регионы – 6 000 000 рублей
Максимальный размер первоначального взноса	90% (включительно)
Допустимые объекты кредитования / Минимальный размер первоначального взноса	Квартира – от 20% Таунхаус – от 30% Для ИП/самозанятых/собственников бизнеса не менее 40% <b>Дополнительное условие</b> , сумма кредита не должна превышать 80% от стоимости объекта залога, указанной в договоре приобретения
Комиссия за выдачу кредита / досрочное погашение	Отсутствует
Порядок погашения кредита	Осуществляется ежемесячно аннуитетными платежами
Неустойка за несвоевременное выполнение обязательств по внесению платежей	<b>0,02%</b> от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки
Обеспечение кредита	Приобретение недвижимости на <b>первичном рынке</b> : - До регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости – залог права требования на строящееся недвижимое имущество (при условии аккредитации Банком строящегося объекта) - После регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости – залог приобретенного объекта недвижимости Приобретение недвижимости на <b>вторичном рынке</b> : - Ипотека (залог) в силу закона приобретаемого на кредитные средства объекта.
Страхование <sup>1</sup>	- риска утраты и повреждения приобретаемого на кредитные средства Банка объекта недвижимости – обязательное (не применимо в случае приобретения недвижимости на первичном рынке до оформления права собственности и оформления закладной) - жизни, от несчастного случая и болезни - по выбору Заемщика (применимо только для Заемщика/Созаемщика доля дохода которого не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков)

### Процентная ставка за пользование кредитом

	Базовая ставка	При внесении единовременного платежа за снижение ставки в размере 4,99% от суммы кредита	При отказе от страхования/продления страхования
До регистрации залога/ права требования на залог <sup>2</sup>	Ключевая ставка ЦБ РФ (на дату заключения кредитного договора) + 3,00%		
После регистрации залога/ права требования на залог	<b>6,49%</b>	<b>4,99%</b>	<b>+ 0,76%</b> <sup>3</sup>

### Процентная ставка может быть изменена при подключении опции «Коллективное страхование»

<sup>1</sup> В случае отказа Заемщика от продления (перезаключения в иной страховой компании) договоров страхования жизни и риска потери трудоспособности, имущества, 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). Скорректированная процентная ставка устанавливается до даты окончательного возврата кредита и уплаты начисленных процентов.

<sup>2</sup> Ставка снижается со следующего платежного периода, после предоставления зарегистрированного ДДУ, ДКП.

<sup>3</sup> Максимальная надбавка за отказ от страхования/продления страхования рассчитывается как разница между фактической ставкой по кредиту и ключевой ставкой ЦБ РФ увеличенной на 3% (на дату заключения кредитного договора/на дату пролонгации страхования), но не более 1%.

## 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	-0,15%
	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%	

## Требования, предъявляемые Банком к заемщикам/ созаемщикам/ поручителям

Гражданство	Российская Федерация
Возраст	- минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 20 лет - максимальный возраст на момент погашения кредита – 75 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 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/созаемщиков)</i>
Занятость	- стаж на текущем постоянном месте работы не менее 3-х месяцев - срок существования бизнеса/ИП/регистрации в качестве самозанятого не менее 12 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/приобретали недвижимость в совместную собственность. (Данный пункт не применяется при наличии брачного контракта) - Если заемщик/созаемщик участвует в сделке, но при этом не является залогодателем, то от его супруги(а), не участвующей в сделке, требуется согласие на кредит (в простой письменной форме в присутствии сотрудника банка или в нотариальной форме)

## Перечень обязательных документов

Для всех участников сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Заявление-анкета</li> <li>- Паспорт гражданина РФ (предоставляется в т.ч. лицами, оформляющими согласие на предоставление кредита)</li> </ul>
Для работающих по найму/ пенсионеров	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Заверенная организацией-работодателем не менее, чем за последние 12 мес.** справка о доходах по форме № 2-НДФЛ (допускается заверение усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС)/справка по форме Банка/свободной форме, При невозможности предоставления справок о доходе допустимо предоставление эл. выписки с зарплатного счета с назначением платежей за аналогичный период**, заверенная сотрудником банка (подпись и печать) /сформированная системами интернет-банкинга. В выписке должны присутствовать: ФИО клиента, назначение платежей, суммы начислений, наименование контрагента для идентификации.</li> <li>- Заверенная организацией-работодателем копия трудовой книжки (в том числе электронная трудовая книжка)/ трудового договора/ контракта/ справки о прохождении службы (для МО, МВД, ФСБ и тд).</li> <li><i>Требования по подтверждению занятости и дохода не применимы для зарплатных клиентов и сотрудников Банка (ТКБ БАНК ПАО/АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)).</i></li> <li>При невозможности предоставления вышеуказанных документов, предоставляется выписка из ПФР о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования заверенная сотрудником ПФР/ усиленной квалифицированной подписью ПФР, с последними отраженными сведениями не позднее предыдущего квартала.</li> <li>- Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить документ, подтверждающий назначение пенсии (пенсионное удостоверение/справка из ПФР) и документ, отражающий размер начисляемой пенсии не менее, чем за последние 12 мес.** (выписка с банковского пенсионного счета /справка из ПФР с указанием размера выплат)</li> </ul>
Для собств. бизнеса/ нотариусов/ адвокатов учредивших адв. кабинет, входящих в состав учредителей коллегий	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за последний отчетный период/ налоговая декларация за последний отчетный период (в случае применения ЕНВД - последние 4 квартала). Подтверждение уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС (только для собств. бизнеса)</li> <li>- Удостоверение адвоката/ справка о вхождении в состав коллегии адвокатов (только для адвокатов)/ лицензии (для нотариусов)</li> <li><b>Сведения о доходах по форме (один из ниже перечисленных документов):</b></li> <li>- 2-НДФЛ не менее чем за последние 12 месяцев* (заверенная организацией-работодателем, либо заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС)</li> <li>- 3-НДФЛ, с подтверждением сдачи отчетности в ФНС и оплатой налогов</li> <li>- Справку по форме Банка/ свободной форме, заверенную организацией-работодателем, за последние 12 месяцев (только для собств. бизнеса).</li> <li><b>При предоставлении данной формы дополнительно предоставляются:</b></li> <li>- Информационное письмо о юридическом лице</li> <li>- Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях</li> <li>- Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей - обязательно для торговли, производства, косметологических и медицинских услуг)</li> <li>- <b>По запросу</b> Банка - договоры с основными покупателями и поставщиками, фото бизнеса (внешний вид здания/помещения, в котором ведется бизнес, вывески и информационные таблички, офисные и производственные помещения, оборудование и технику, используемую в бизнесе, место хранения техники, оборудования и товарных остатков, производственный процесс, остатки товаров и материально-производственных запасов)</li> </ul>
Для ИП	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Свидетельство о регистрации ИП/ лист записи ЕГРИП/ выписка из ЕГРИП/ уведомление о постановке на учет в налоговом органе в качестве ИП</li> <li>- Сведения о присвоении ИНН физического лица (не применимо в случае указания ИНН в заявлении-анкете)</li> <li>- Налоговая декларация (с подтверждением уплаты налогов и сдачи отчетности в ФНС)/патент за 4 предыдущих отчетных периода (для ежеквартальной отчетности)/ за истекший год (для ежегодной отчетности)</li> <li>- Выписка по р/счетам организации за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях</li> <li>- Информационное письмо о юридическом лице</li> <li>- Справку по форме Банка/ свободной форме за последние 12 месяцев*</li> <li>- Действующие договоры аренды помещений/ документы о собственности (офиса/ склада/ прочих площадей - обязательно для торговли, производства, косметологических и медицинских услуг)</li> <li>- <b>По запросу</b> Банка - договоры с основными покупателями и поставщиками, фото бизнеса (внешний вид здания/помещения, в котором ведется бизнес, вывески и информационные таблички, офисные и производственные помещения, оборудование и технику, используемую в бизнесе, место хранения техники, оборудования и товарных остатков, производственный процесс, остатки товаров и материально-производственных запасов)</li> </ul>
Для самозанятых	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о регистрации в качестве самозанятого</li> <li>- Электронная справка из личного кабинета на сайте ФНС о состоянии расчетов (доходах)</li> <li>- Выписка по счету за последние 12 месяцев с расшифровкой об операциях</li> </ul>
Упрощенный пакет документов	<p><b>При одновременном выполнении следующих условий:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Обеспечением по кредиту является квартира</li> <li>- Максимальное соотношение Кредит/Залог – не более 70%</li> </ul> <p><i>Не применимо для ИП и собственников бизнеса, самозанятых и 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 (предоставляется всеми совершеннолетними участниками сделки)</li> </ul> <p>Для учета дохода от пенсии необходимо предоставить список документов указанный в последнем абзаце раздела «Для работающих по найму/ пенсионеров»</p>

\*В случае, если стаж на текущем месте работы/срок получения пенсии менее 12 мес., допустимо предоставление справки/выписки за фактически отработанное время/срок получения пенсии, но не менее 3-х мес.

**Банк вправе запросить дополнительные документы.**

## Основные требования, предъявляемые Банком к предмету залога

### Готовое недвижимое имущество:

1. Жилое помещение.
2. Здание, в котором находится предмет залога:
  - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
  - не находится в аварийном состоянии<sup>4</sup>;
  - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия<sup>5</sup> (жилые дома, квартиры).
3. Предмет залога должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения.
4. Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка.
5. Предмет залога должен иметь почтовый адрес.
6. Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования;
7. Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав в пользу третьих лиц.
8. Право собственности на передаваемое в залог имеющееся недвижимое имущество должно быть зарегистрировано в 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» и подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права / выпиской из ЕГРН.
9. Жилое помещение должно находиться в собственности юридического лица, являющегося застройщиком и оформившим право собственности после ввода строительного объекта в эксплуатацию.

### Строящееся недвижимое имущество:

1. Права требования на жилое помещение.
2. Объект, в котором находится предмет залога:
  - должен быть аккредитован в Банке;
  - должен продаваться в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве ФЗ-214.
3. Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка.

Квартира	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)
Таунхаус	жилой дом с количеством этажей не более трех, 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 также передается в залог Банка)

### Не принимаются в залог:

1. Квартиры, находящиеся в подвальном / цокольном этаже.
2. Квартиры, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях).
3. Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции, а также перепланировки, относящиеся к разряду тех, которые нельзя узаконить.

<sup>4</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>5</sup> Требование не относится к деревянным жилым (садовым) домам.

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

### 1. Документы по строящемуся недвижимому имуществу:

- 1.1. Договор участия в долевом строительстве, договор уступки права требования в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Если Договор уже заключен, включение обязательных условий возможно путем заключения дополнительного соглашения к Договору. Если Договором является соглашение об уступке прав, то условия кредитования должны быть включены в соглашение об уступке прав (возможно, путем заключения дополнительного соглашения к нему).
- 1.2. В случае заключения соглашения об уступке прав – документ об уплате цены договора, на основании которого возникли уступаемые права, или включение в соглашение пункта о переводе долга перед застройщиком на нового дольщика с оплатой долга новым дольщиком напрямую застройщику.

### 2. Документы по готовому Недвижимому имуществу:

- 2.1. Выписка из ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации
- 2.2. Основанием возникновения (регистрации) права собственности может быть договор участия в долевом строительстве, договор уступки права требования, разрешение на ввод строительного объекта в эксплуатацию, Продавец – юридическое лицо, застройщик, не должно являться инвестиционным фондом, в том числе его управляющей компанией. Для 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).
- 2.3. Документы, содержащие экспликацию или поэтажный план (например: кадастровый паспорт, технический паспорт в составе выписки из ЕГРН, экспликация, поэтажный план, выписка из кадастрового плана здания и т.д.). При передаче в залог здания/ жилого дома или таунхауса предоставляется кадастровый план/ ЕГРН на земельный участок.
- 2.4. Отчет об оценке недвижимого имущества, 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).

### 3. Документы по текущему собственнику / владельцу прав требования на объект долевого строительства:

- 3.1. Документы предоставляются в оригиналах / нотариально заверенных копиях / копиях, заверенных представителем юридического лица с указанием заверившего лица и проставлением печати организации / Заемщиком (при рефинансировании). в случае подписания договора представителем, дополнительно предоставляется доверенность на представителя юридического лица (предоставляется по запросу Банка).
- 3.2. Выписка из ЕГРЮЛ<sup>6</sup> (дата выдачи – не более 30 календарных дней до даты предоставления в Банк) предоставляется по запросу Банка (не применимо для рефинансирования кредитов). Данный документ может быть предоставлен в виде электронного документа с сайта ФНС РФ.
- 3.3. Письмо (справка) от 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, не применимо для рефинансирования кредитов).

#### Примечание:

В случае необходимости Банк может запросить дополнительные документы.

Для проведения сделки Заемщик, 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.