

Программа «Рефинансирование»

Кредит предоставляется физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям и собственникам бизнеса на полное досрочное погашение (далее - рефинансирование) ссуды, ранее взятой для целей:

- Приобретения и/или ремонта, восстановления и благоустройства жилого недвижимого имущества;
- Погашения ипотечного кредита;

под залог жилой недвижимости (в том числе апартаментов), имеющей зарегистрированное в установленном порядке право собственности и являющейся обеспечением по кредитному договору в банке-залогодержателе.

Кредитные средства для целей рефинансирования предоставляются на погашение основного долга, не включая сумму начисленных процентов, комиссий и неустоек.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ				
Валюта кредита	Рубли РФ. Рефинансирование кредитов, выданных в иностранной валюте, осуществляется в рублях с конвертацией по курсу Банка на день выдачи			
Срок пользования кредитом	Минимальный – 12 месяцев, максимальный - 300 месяцев (шаг 12 месяцев)			
Минимальная сумма кредита	От 300 000 рублей.			
Максимальная сумма кредита	Москва, МО и Санкт-Петербург - 15 000 000 рублей Другие регионы - 7 000 000 рублей			
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)			
Максимальное соотношение Кредит/Залог	Квартира, апартаменты (без учета НДС)	Комната, таунхаус	Жилой дом с земельным участком	
	До 80%	До 70%	До 50%	
<i>Для кредитов, ранее взятых на цели отличные от рефинансирования и приобретения / приобретения и ремонта, в обеспечение принимаются только квартиры с максимальным соотношением Кредит/Залог не более 60%</i>				
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 недвижимости, имеющей зарегистрированное в установленном порядке право собственности и являющейся обеспечением по кредитному договору в первоначальном банке-залогодержателе. В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физических лиц			
Страхование ¹	<ul style="list-style-type: none"> • риска утраты и повреждения залогового объекта недвижимости – обязательное • риска утраты права собственности на залоговый объект недвижимости (страхование титула) – по выбору Заемщика жизни и потери трудоспособности - по выбору Заемщика (применимо только для Заемщика/Созаемщика, доля дохода которого составляет не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков), учтенном при принятии решения по выдаче кредита 			
ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТОМ, % ГОДОВЫХ В РУБЛЯХ (ПОСЛЕ ОФОРМЛЕНИЯ И ПЕРЕДАЧИ ЗАКЛАДНОЙ НА ОБЪЕКТ ЗАЛОГА В ПОЛЬЗУ БАНКА)				
Регион расположения недвижимости	Сумма	Соотношение Кредит / Залог, %		
		До 60,00 вкл.	60,01-70,00	70,01-80,00
Москва, Московская область и Санкт-Петербург	500 000,00 - 15 000 000,00	10,20	10,45	10,95
Другие регионы	300 000,00 - 7 000 000,00			

Процентная ставка может быть изменена с учетом применения дополнительных тарифов и опций

Минимальный срок действия рефинансируемого кредита на дату подачи заявки - 6 месяцев

Выдача кредита происходит до снятия обременения с объекта залога по рефинансируемому кредиту в первоначальном банке-залогодержателе

Программа не предусматривает рефинансирование кредитов, находящихся на момент подачи заявки на балансе ТКБ БАНК ПАО / АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)

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 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.

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%

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТАВКУ		
Предмет залога	апартаменты	+ 0,50%
	комната/жилой дом с земельным участком	+ 1,00%
Доход	подтверждение доходов справкой по форме Банка	+ 1,50%
Тип занятости	индивидуальный предприниматель и/или собственник бизнеса (в рамках данной программы к категории «Собственник бизнеса» относится физическое лицо, являющееся учредителем/акционером компании с долей в уставном капитале компании не менее 10%)	+ 0,50%
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%
Пакет документов	предоставление упрощенного пакета документов (при условии выполнения требований программы)	+ 0,50%
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/ИП не соответствует требованиям Банка	+ 0,25%
Виды рефинансирования	рефинансирование кредита, выданного/купленного ТКБ БАНК ПАО / АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО), но на момент подачи заявки находящегося на балансе другого юридического лица	+ 5,00% (либо единовременный платеж в размере 0,50% от суммы кредита, но не более 30 000 рублей)
	рефинансирование ипотеки, ранее взятой для целей отличных от рефинансирования и приобретения / приобретения и ремонта	+ 3,00%
Подтверждение целевого использования	до момента получения Банком закладной, зарегистрированной в установленном действующим законодательством порядке, а также справки о закрытии рефинансируемого ипотечного кредита ² .	+ 2,00%
По выбору Заемщика:		
Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности	+ 2,50%
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 1,00%

ТАРИФ «ВЫБЕРИ СВОЮ СТАВКУ» (условия снижения процентной ставки по выбору заемщика)		
Тариф	Снижение ставки	Размер платежа за снижение ставки (% от суммы кредита)
Экономный	не изменяется	0,0%
Практичный	снижение ставки на 0,5%	1,5%
Сбалансированный	снижение ставки на 1,0%	3,0%
Выгодный	снижение ставки на 1,5%	4,5%

ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ БАНКОМ К ЗАЕМЩИКАМ / СОЗАЕМЩИКАМ / ПОРУЧИТЕЛЯМ

- Возраст:** минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 21 год; максимальный возраст на момент погашения кредита – 75 лет;
Заемщик/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)
- 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 тд). Пункт не применим для неработающих пенсионеров и Созаемщиков/Поручителей без учета дохода
- В сделке участвуют все собственники передаваемой в залог недвижимости, за исключением случаев наличия брачного контракта между супругами, определяющего раздельный режим собственности на передаваемую в залог недвижимость на момент подписания кредитного договора рефинансируемого кредита.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ К ПРЕДЪЯВЛЕНИЮ В БАНК

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

- Заявление-анкета
- Паспорт гражданина РФ, либо паспорт гражданина иностранного государства*(предоставляется всеми участниками сделки и лицами, оформляющими согласие на предоставление кредита)
- 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.
- 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 обязательных документов по рефинансируемому кредиту:

- Копия кредитного договора, а также дополнительные соглашения к кредитному договору (если заключались). Предоставляется на момент подачи заявки.
- Справка об остатке ссудной задолженности. Срок действия – 5 рабочих дней. Предоставляется в день сделки.
- Платежные реквизиты первичного кредитора, с указанием текущего счета Клиента, с которого производится погашение кредита. Срок действия – 5 рабочих дней. Предоставляется в день сделки.

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, паспорт гражданина иностранного государства* Заявление-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, паспорт гражданина иностранного государства* Заявление-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)

Упрощенный пакет документов:

При одновременном выполнении следующих условий:

- Подаче заявки на сумму до 12 000 000 рублей для Москвы и Санкт-Петербурга, либо до 5 000 000 рублей для других регионов;
- Обеспечением по кредиту является квартира / апартаменты;
- Максимальное соотношение Кредит/Залог не более 70%.

Не применимо для ИП и собственников бизнеса, а также для кредитов ранее взятых на цели отличные от рефинансирования и приобретения / приобретения и ремонта.

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 паспорт гражданина иностранного государства* (предоставляется всеми совершеннолетними участниками сделки).

**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».*

Банк вправе запросить дополнительные документы.

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ БАНКОМ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА

1 Общие требования:

- 1.1 Здание, в котором находится предмет залога
 - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
 - не находиться в аварийном состоянии³;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия (жилые дома, квартиры и нежилые помещения, здания);
 - строения с деревянными перекрытиями принимаются в залог только при положительном решении страховой компании).

Требование не относится к деревянным жилым (садовым) домам.
- 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 (за исключением «холодных» складских помещений);
- 1.3 Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка.
- 1.4 Предмет залога должен иметь почтовый адрес.
- 1.5 Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования;
- 1.6 Предмет ипотеки должен принадлежать Залогодателю (залогодателям) на праве 100 % собственности, за исключением земельных участков на которых расположены здания или сооружения, которые могут быть арендованы.
- 1.7 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. При приобретении заемщиком Банка недвижимого имущества право собственности продавца может быть подтверждено документами, действительными на момент приобретения права (ранее возникшее право);

2 Требования, предъявляемые к жилой недвижимости:

Тип недвижимости	Необходимые требования
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; 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, находиться в административных зданиях, жилых зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы. Апартаменты, находящиеся на этапе строительства и реализующиеся в рамках 214-ФЗ должны быть аккредитованы в Банке.
Жилой дом (за искл. садовых) 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, быть пригодным для круглогодичного проживания, иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации. 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 ⁴ , зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта.

3 Не принимаются в залог:

- 3.1 Квартиры, находящиеся в подвальном/цокольном этаже;
- 3.2 Части/доли квартир и комнат, не выделенные в натуре, за исключением случая, когда части/доли объектов, а в залог будет предоставлен весь объект.
- 3.3 Квартиры или нежилые помещения, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях);
- 3.4 Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции.

³ 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).

⁴ Земельные участки, обремененные зоной канализации, зоной коллектора или зоной иных инженерных коммуникаций, зоной ЛЭП, принимаются в залог при одновременном выполнении следующих условий:

- 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;

- указанные обременения вызваны наличием системы инженерных сетей и/или коммуникаций, относящихся к населенному пункту, в котором располагается передаваемый в залог земельный участок.

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

1	Выписка из ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации
2	Документ, на основании которого возникло (зарегистрировано) право собственности текущего собственника 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)
3	Документы БТИ , содержащие экспликацию и поэтажный план (например: кадастровый паспорт, технический паспорт в составе выписки из ЕГРН) При передаче в залог здания/Жилого дома или Таунхауса предоставляется кадастровый план/ЕГРН на Земельный участок. Документы предоставляются при наличии или по требованию Банка
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 передаваемого в залог 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 — свидетельство о предоставлении субсидии, доверенности на заемщиков/залогодателей, брачный договор и прочее.