

### 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 - 9 500 000 рублей Другие регионы - 6 500 000 рублей			
Минимальное соотношение Кредит/Залог	10% (включительно)			
Максимальное соотношение Кредит/Залог	Квартира, апартаменты (без учета НДС) До 80%	Комната, таунхаус До 70%	Жилой дом с земельным участком До 50%	
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 <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• риска утраты и повреждения залогового объекта недвижимости – обязательное</li> <li>• риска утраты права собственности на залоговый объект недвижимости (страхование титула) – по выбору Заемщика</li> <li>• 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</li> </ul>			
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 50,00 вкл.	50,01-65,00	65,01-80,00
Москва, Московская область и Санкт-Петербург	500 000,00 - 9 500 000,00	9,20	9,45	9,95
Другие регионы	300 000,00 - 6 500 000,00			

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)

<sup>1</sup> 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%
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 ремонта, восстановления и благоустройства жилого недвижимого имущества	+ 3,00%
Подтверждение целевого использования	до момента получения Банком закладной, зарегистрированной в установленном действующим законодательством порядке, а также справки о закрытии рефинансируемого ипотечного кредита <sup>2</sup> .	+ 2,00%
<b>По выбору Заемщика:</b>		
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/созаемщик, 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"> <li>• Паспорт гражданина РФ, паспорт гражданина иностранного государства*</li> <li>• Заявление-анкета</li> <li>• Устав организации</li> <li>• 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</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Паспорт гражданина РФ, паспорт гражданина иностранного государства*</li> <li>• Заявление-анкета</li> <li>• Свидетельство о регистрации ИП/ лист записи ЕГРИП</li> <li>• Свидетельство о присвоении ИНН</li> <li>• 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)</li> <li>• Удостоверение адвоката (только для адвокатов)</li> <li>• Лицензии (для нотариусов)</li> </ul>

*\*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 состоянии<sup>3</sup>;
  - 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 ( <b>квартир</b> ), <b>количество которых не менее трех</b> 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 (садовый) дом с земельным участком.	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, зоны регулирования застройки, зоны охраны памятников, зоны охраняемого ландшафта.

### 3 Не принимаются в залог:

- 3.1 Квартиры, находящиеся в подвальном/цокольном этаже;
- 3.2 Квартиры, нежилые помещения, расположенные в 5-ти этажных панельных или блочных домах в г. Москве (в рамках очертаниях города до 2010 года), построенных до 1970 года (этажностью до 5-ти этажей (включительно));
- 3.3 Части/доли квартир и комнат, не выделенные в натуре, за исключением случая, когда части/доли объектов, а в залог будет предоставлен весь объект.
- 3.4 Квартиры или нежилые помещения, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях);
- 3.5 Банк не принимает в залог объекты недвижимости, имеющие незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры, либо затрагивающие несущие конструкции.

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

1	<b>Выписка из ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации</b>
2	<b>Документ, на основании которого возникло (зарегистрировано) право собственности</b> 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	<b>Документы БТИ</b> , 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
4	Справка о лицах, зарегистрированных в жилом помещении (выписка из домовой книги)
5	<b>Отчет об оценке</b> 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.