

## Программа «Особая ипотека»

Кредит предоставляется физическим лицам для приобретения квартир расположенных по адресу:

- МО, Одинцовский район, пос. Горки 8, Жилой комплекс «Успенский квартал». Продавец - АКБ «Инвестторгбанк» ПАО
- МО, г. Королев, мкр. Текстильщик, ул. Тарасовская д.2, д.14, д.25 (первичный и вторичный рынки). Список продавцов в Приложении 1 к настоящему паспорту программы
- Волгоградская обл, р.п. Городище, ул. Гидротехническая 3. Продавец - АКБ «Инвестторгбанк» ПАО
- Ивановская область, г. Иваново, переулок Конспиративный, д. 14, корпуса 1, 2 Жилой комплекс «Огни Москвы». Продавец - АКБ «Инвестторгбанк» ПАО

### Основные параметры

Валюта кредита	Рубли РФ.
Срок пользования кредитом	Минимальный - 36 месяцев, максимальный - 300 месяцев (шаг 12 месяцев)
Минимальная сумма кредита	1 000 000 рублей
Максимальная сумма кредита	20 000 000 рублей
Минимальный размер первоначального взноса	0%
Максимальный размер первоначального взноса	90% (включительно)
Базовая процентная ставка	<b>7,9%</b> годовых. <i>Процентная ставка может быть изменена с учетом применения дополнительных опций</i>
Комиссия за выдачу кредита / досрочное погашение	Отсутствует
Комиссия за выдачу наличных денежных средств	В соответствии с Тарифами Банка на расчетно-кассовое обслуживание физических лиц
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	Ипотека (залог) в силу закона приобретаемого на кредитные средства объекта В качестве дополнительного обеспечения Банк может запросить поручительство физического лица, либо залог дополнительной недвижимости
Страхование <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>риска утраты и повреждения приобретаемого на кредитные средства Банка объекта недвижимости – обязательное (в случае приобретения недвижимости на первичном рынке, не применимо до оформления права собственности и оформления закладной)</li> <li>риска утраты права собственности на приобретаемый на кредитные средства Банка объект недвижимости (страхование титула) – по выбору Заемщика<sup>2</sup></li> <li>жизни и потери трудоспособности - по выбору Заемщика (применимо только для Заемщика/Созаемщика доля дохода которого не менее 10 % в совокупном доходе всех Заемщиков/Созаемщиков)</li> <li>При приобретении недвижимости на вторичном рынке, где продавцом выступает первый собственник этой недвижимости, после ввода строительного объекта в эксплуатацию, осуществлять страхование риска утраты права собственности (прекращения или ограничения права собственности) только в течение первых 4 лет после приобретения недвижимости в кредит</li> </ul>

### Дополнительные опции, влияющие на ставку

Опция «Гос. служащий»	работники государственных, муниципальных и бюджетных предприятий, а также компаний с прямым государственным участием (при условии подтверждения постоянной занятости и доходов). Не применимо для упрощенного пакета документов	- 0,50%
Опция «Надежный работодатель»	работники компаний численностью более 500 сотрудников (при условии подтверждения постоянной занятости и доходов). Не применимо для упрощенного пакета документов	- 0,50%
Предмет залога	приобретение нежилой недвижимости	+ 6,00%
Доход	подтверждение доходов справкой по форме Банка/ свободной форме/ договором аренды	+ 0,75%
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%).	+ 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 срок существования бизнеса не соответствует требованиям Банка	+ 0,25%
Непредставление закладной	непредоставление закладной в Банк в течение шести месяцев с даты выдачи разрешения на ввод строительного объекта в эксплуатацию. В случае предоставления Закладной после данного увеличения, процентная ставка может быть снижена до первоначального уровня.	+ 6,00%

По выбору Заемщика:

Страхование	отмена страхования жизни и риска потери трудоспособности	+ 2,50%
	отмена страхования титула передаваемого в залог имущества	+ 1,00%

<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 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> При приобретении недвижимости на вторичном рынке, где продавцом выступает первый собственник этой недвижимости, после ввода строительного объекта в эксплуатацию, осуществлять страхование риска утраты права собственности (прекращения или ограничения права собственности) только в течение первых трех лет после приобретения недвижимости в кредит.

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

Возраст	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальный возраст на момент подачи заявления на кредит – 20 лет</li> <li>- максимальный возраст на момент погашения кредита – 75 лет</li> <li><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></li> </ul>
Занятость	<ul style="list-style-type: none"> <li>- стаж на текущем постоянном месте работы не менее 3-х месяцев</li> <li>- срок существования бизнеса/ИП не менее 12 месяцев</li> <li><i>Вне зависимости от типа занятости (основное, бизнес/ИП, совместительство и тд). Пункт не применим для неработающих клиентов без учета дохода</i></li> </ul>
Участие в сделке	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Если заемщик/ созаемщик состоит в зарегистрированном браке, то и его супруг(а) выступает созаемщиком, если они приобретают недвижимость в совместную собственность. (Данный пункт не применяется при наличии брачного контракта)</li> <li>- Если заемщик/ созаемщик участвует в сделке, но при этом не является залогодателем, то от его супруг(а) требуется согласие на кредит (в простой письменной форме в присутствии сотрудника банка или в нотариальной форме)</li> </ul>

## Перечень обязательных документов

Для всех участников сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Заявление-анкета</li> <li>- Паспорт гражданина РФ, либо паспорт гражданина иностранного государства* (предоставляется в т.ч. лицами, оформляющими согласие на предоставление кредита)</li> </ul>
Для работающих по найму	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Справка о доходах по форме № 2-НДФЛ (допускается заверение усиленной квалифицированной электронной подписью ФНС), либо справка по форме Банка/ свободной форме, заверенные организацией-работодателем не менее чем за последние 12 мес.**, либо справка из ПФР/ пенсионного счета за аналогичный период**. <i>Не применимо для сотрудников Банка, за исключением доходов от пенсии (при наличии)</i></li> <li>- Заверенная организацией-работодателем копия трудовой книжки. В случае отсутствия трудовой книжки: служащие МО, МВД, ФСБ, ФСО и других структур предоставляют заверенную копию контракта/ 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.</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</b> (один из ниже перечисленных документов):</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) 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>

Упрощенный  
пакет  
документов

**При одновременном выполнении следующих условий:**

- Подача заявки на сумму до 12 000 000 рублей
- Внесении первоначального взноса не менее 30% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости  
*Не применимо для ИП, собственников бизнеса и лиц, не имеющих постоянной/временной регистрации на территории РФ*
- 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. Для иностранных граждан, участвующих в сделке (кроме граждан Белоруссии), обязательно предоставление на сделку диплома/сертификата об образовании учебного заведения РФ, либо документа/аттестата/диплома/сертификата об образовании иного государства с наличием в нем предмета «Русский язык», при отсутствии ВНЖ/РВП обязательно предоставление миграционной карты*

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

**Банк вправе запросить дополнительные документы**

## Основные требования, предъявляемые Банком к предмету залога

### 1. Документы по строящемуся недвижимому имуществу:

- 1.1. Договор, на основании которого осуществляется строительство/приобретение и строительство недвижимого имущества: договор участия в долевом строительстве, договор паенакопления, инвестиционный договор, предварительный договор купли-продажи, другой договор (подписанный сторонами или проект, с аккредитованной Банком строительной компанией). Договор должен включать обязательные положения в соответствии с законодательством и условиями кредитования. 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). Если договор предполагает госрегистрацию прав, на нём должна быть соответствующая печать(ти) уполномоченного регистрирующего органа.
- 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 должника с оплатой долга новым должником напрямую застройщику.

### 2. Документы по передаваемому в залог недвижимому имуществу:

- 2.1. Выписка из ЕГРН / Свидетельство о государственной регистрации
- 2.2. Документ, на основании которого возникло (зарегистрировано) право 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.

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)

- 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/ продавцу недвижимого имущества / прав на строящийся объект
- 3.1. Если текущим собственником/ продавцом недвижимого имущества/ прав на строящийся объект является физическое лицо (для строящейся квартиры – в случае заключения договора уступки прав с физическим лицом):
    - 3.1.1. Копия паспорта (все страницы)
    - 3.1.2. Нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на продажу предоставляется на этапе проведения ипотечной сделки в случае, если Недвижимое имущество/права на строящийся объект приобреталось в период брака и при этом супруг(а) продавца Недвижимого имущества/прав на строящийся объект не является его/их собственником и между супругами отсутствует брачный договор, определяющий особый режим имущества супругов. Не предоставляется в случаях, когда Недвижимое имущество/права на строящийся объект приобреталось в результате приватизации, наследования, дарения и иных случаях безвозмездного приобретения недвижимого имущества.
    - 3.1.3. Если продавец недвижимости достиг пенсионного возраста, то необходимо предоставление справок из ПНД и НД или водительское удостоверение
    - 3.1.4. Согласие органов опеки и попечительства на продажу Недвижимого имущества предоставляется, если продавцом приобретаемого и передаваемого в залог Недвижимого имущества является несовершеннолетний и/или если лицо, состоящее под опекой /попечительством (недееспособный или ограниченный судом в дееспособности гражданин)
  - 3.2. Если текущим собственником/продавцом Недвижимого имущества является юридическое лицо (документы предоставляются в оригиналах/нотариально заверенных копиях / копиях, заверенных представителем юридического лица с указанием заверившего лица и проставлением печати организации):
    - 3.2.1. в случае подписания договора представителем – дополнительно: доверенность на представителя юридического лица (предоставляется по запросу Банка),
    - 3.2.2. Выписка из ЕГРЮЛ<sup>3</sup> (дата выдачи – не более 30 календарных дней до даты предоставления в Банк) предоставляется по запросу Банка. Данный документ может быть предоставлен в виде электронного документа с сайта налоговой.
    - 3.2.3. Письмо (справка) 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) (предоставляется по запросу Банка)
4. Нотариальное согласие супруга Заемщика на приобретение Недвижимого имущества/прав на строящийся объект и ипотеку/передачу прав на строящийся объект в залог. Предоставляется на этапе проведения ипотечной сделки, если супруг(а) Залогодателя не будет являться собственником передаваемого в залог Недвижимого имущества/прав на строящийся объект и между супругами отсутствует брачный договор, определяющий особый режим имущества супругов.

*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.*



## Приложение 1

Допустимый список собственников / правообладателей квартир, расположенных по адресу: МО, г. Королев, мкр. Текстильщик, ул. Тарасовская д.2, д.14, д.25:

- Кульбикова Е.В.
- Циганов Н.М.
- Циганова К.Б.
- Мещерякова Ю.С.
- ООО "Партнер-Капитал"
- ООО "Мегаполис"
- ООО "Руссолизинг"
- ТКБ БАНК ПАО