



**Программа кредитования
«Кредит наличными под залог недвижимости»**

Цель кредита	На неотложные нужды	
Обеспечение	Залог жилой/нежилой/коммерческой недвижимости	
Срок кредита (с шагом в 1 год), мес. / Базовая процентная ставка*	12 24 36	<u>16,00%</u>
	48 60 72	<u>17,00%</u>
	84 96 108 120	<u>18,00%</u>
Валюта кредита	Рубли РФ	
Минимальная сумма кредита	300 000,00 рублей	
Максимальная сумма кредита	При залоге единственного жилья (max К/З от рыночной стоимости Предмета залога - 50%) – 500 000,00 рублей При залоге нежилой/коммерческой недвижимости и залоге не единственного жилья** (подтверждается Свидетельствами о праве собственности Залогодателя) (max К/З от рыночной стоимости Предмета залога – 70%) – до 5 000 000,00 рублей	
Категория Заемщиков***	Категория 1, 2, 3	
Требования к Заемщику	<p>Категория 1, 2, 3:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Возраст на момент предоставления кредита - от 18 лет; 2. Возраст на момент окончания кредитного договора - 80 лет; 3. Постоянная либо временная регистрация на территории РФ; <p>Дополнительно для Категории 1, 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Постоянное официальное место работы на территории РФ; 5. Стаж работы по основному месту / по совместительству (если применимо) на момент обращения в Банк: <ul style="list-style-type: none"> - Трудовой стаж на текущем месте работы в одной организации и/или группе взаимосвязанных компаний не менее 4-х (Четырех) календарных месяцев при условии официально подтвержденного общего трудового стажа не менее 9-ти (Девяти) месяцев; или - Трудовой стаж на текущем месте работы в одной организации и/или группе взаимосвязанных компаний не менее 3-х (Трех) календарных месяцев, при условии официально подтвержденного непрерывного трудового стажа на предыдущем месте работы не менее 12-ти (Двенадцати) календарных месяцев. <p>Дополнительно для Категории 3:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Срок ведения финансово-хозяйственной деятельности не менее 12-ти (Двенадцати) месяцев. 7. Место регистрации бизнеса, место ведения предпринимательской деятельности – не далее 100 (Ста) км от города, в котором присутствует территориальное подразделение Банка. <p>Решение о целесообразности работы с Заемщиком за пределами города, в котором присутствует территориальное подразделение Банка, принимается Банком индивидуально.</p>	
Перечень основных документов****	http://koshelev-bank.ru/upload/iblock/017/017ae7f9a9fd1f34dd7a59837530818e.pdf	
Перечень документов от Залогодателя на предмет залога	Приложение №1	
Максимальный возраст Залогодателя на момент окончания кредита	75 лет	
Погашение кредита	В соответствии с Графиком платежей. Частичное досрочное погашение осуществляется в дату платежа на основании заявления Заемщика. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Кредита Банк по выбору Заемщика производит либо пересчет размера Ежемесячного платежа, исходя из нового Остатка ссудной задолженности, либо пересчет срока возврата Кредита, при этом дополнительное соглашение в виде письменного документа к настоящему Договору не заключается. При этом составляется новый График платежей. Полное досрочное погашение осуществляется в любое время на основании заявления Заемщика.	
Требования к предмету залога (жилая недвижимость) ¹	Приложение №2	
Требования к предмету залога (нежилая/коммерческая недвижимость) ²	Приложение №3	

¹ При наличии/выявлении отклонений в Предмете залога от требований Банка, то заявка на получение кредита подлежит утверждению на кредитном комитете Банка.

² При наличии/выявлении отклонений в Предмете залога от требований Банка, то заявка на получение кредита подлежит утверждению на кредитном комитете Банка.

Требования по оценке недвижимости	Залоговая стоимость предмета ипотеки производится следующим образом: - сумма кредита до 1 000 000,00 руб. - Оценка производится специалистами Банка, без взимания платы за оценку; - сумма кредита от 1 000 000,01 руб. - Оценка производится независимой оценочной компанией, отвечающей требованиям Банка, согласно тарифам оценочной компании.
Требования по страхованию	1. Страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности (личное страхование); 2. Страхование утраты права собственности, обременения (ограничения) права собственности на объект недвижимости правами третьих лиц (титовое страхование) <i>Титовое страхование оформляется в случае, если:</i> <i>- право собственности/право требования по ДДУ возникло менее 3 лет до даты подписания Заемщиком Кредитного договора;</i> В соответствии со ст. 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» страхование объекта недвижимости является обязательным (имущественное страхование). Страхование осуществляется в рекомендованных Банком страховых компаниях. Выгодоприобретателем по договору страхования является Банк. Сумма страхового покрытия по каждому из видов страхования должна быть не менее суммы задолженности по кредиту, увеличенная на 10% . Факт страхования подтверждается предоставлением страхового полиса и платежного документа, подтверждающего единовременную оплату страховой премии.
Срок рассмотрения заявки	не более 7 рабочих дней
Регионы	регионы присутствия Банка
Срок действия одобрения по кредиту	3 мес.
Дополнительные условия	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Общее количество Заемщиков/Созаемщиков по кредитному договору должно составлять не более 4-х (Четырех) человек. ✓ Обязательно привлечение Созаемщика (ов)/Поручителя (ей) в случае, если возраст Заемщика менее 21 года на дату заключения Кредитного договора.

* Корректирующие значения к Базовой процентной ставке

Таблица №1. Корректирующие значения в зависимости от предоставленных Заемщиком документов

№ п/п	Заемщик	КЗ к БПС
1	Клиент Категории 3	+1,0%

Таблица №2. Корректирующие значения в зависимости от дополнительных условий

№ п/п	Дополнительные условия	КЗ к БПС
1	Наличие положительной кредитной истории по Кредитам, не являющимся возобновляемой кредитной линией: 1. Минимальная сумма кредита 100 000 рублей 2. Период, в течение которого рассматривается кредитная история - 24 месяца до месяца обращения в АО «КОШЕЛЕВ-БАНК»; 3. Минимальный период обслуживания кредита 6 месяцев; 4. Максимальное число фактов допущения просрочки сроком до 30 дней - 3; 5. Текущая просроченная задолженность отсутствует. КИ клиента подтверждается посредством запроса в БКИ, либо следующими документами: Кредитный договор, график погашения кредита (при наличии), выписка с текущего счета, или справка по форме банка кредитора о наличии положительной кредитной истории.	-0,25%
2	Залог нежилой/коммерческой недвижимости	- 0,5%
3	Залог единственного жилья	+3,0%
4	В случае отказа от заключения договора (полиса) страхования рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности (для Заемщиков любой категории)	+2,0%
5	В случае отказа от страхования рисков прекращения права собственности на объект недвижимости, а также обременения (ограничения) права собственности на объект недвижимости правами третьих лиц	+5,00%

** Не единственным жильем признается жилье, собственник которого имеет более одного жилого помещения в собственности (собственник может быть не зарегистрирован (прописан) в нем).

*** **Категория 1:** наемные сотрудники, пенсионеры, доход которых подтверждается официальными документами, установленными законодательством, действующим на территории РФ.

Категория 2: наемные сотрудники, пенсионеры, доход либо часть дохода которых подтверждается документом, составленным по форме Банка, при этом компания-работодатель Клиента должна быть зарегистрирована в соответствии с действующим законодательством РФ.

Категория 3: физические лица, являющиеся учредителями и соучредителями компаний (обладающие долей, превышающей 25% от уставного капитала компании; а так же обладающие в совокупности с их родственниками долей, превышающей 25% от уставного капитала компании), а также индивидуальными предпринимателями, доход которых подтверждается бухгалтерской, налоговой и иной финансовой отчетностью.

**** Банком могут быть запрошены дополнительные документы в соответствии с подтвержденным статусом Заемщика.

Перечень документов по объекту недвижимости (предмет залога):

1. **Свидетельство о государственной регистрации права** (право собственности)³;
2. **Копии правоустанавливающих документов** (договор купли-продажи, мены, дарения, приватизации и др.).
3. **Документы кадастрового учета объектов недвижимости** (технический паспорт БТИ, кадастровые паспорта (при наличии), кадастровый план на земельный участок (при залоге земельного участка), кадастровые выписки), характеризующие фактическое состояние объекта на дату проведения экспертизы и идентификационный номер объекта (условный или кадастровый);
4. **Выписка из ЕГРН об отсутствии, либо наличии обременений на объект недвижимости** (на дату не ранее чем за 10 дней до даты проведения правовой экспертизы)⁴
5. **Документы, подтверждающие права третьих лиц на предмет залога;**
6. **Документ, подтверждающий отсутствие в Предмете залога зарегистрированных третьих лиц** (на дату совершения сделки).
7. **Разрешение органов опеки и попечительства** (при наличии несовершеннолетних детей или иных недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц);
8. **Согласие супруга(и) продавца** на отчуждение имущества, либо копию брачного контракта, подтверждающего отдельный режим права собственности супругов;
9. **Справка об отсутствии задолженности** по квартирной плате, коммунальным платежам, в том числе по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов⁵ (на дату заключения кредитного договора).
10. **Документ, подтверждающий полную оплату Продавцом стоимости отчуждаемого имущества (предмета залога), при этом документы по оплате могут не представляться в случае:**
 - их утраты и истечения срока исковой давности (3 года) с даты регистрации права собственности Продавца на недвижимое имущество и отсутствия в договоре на приобретение недвижимого имущества условия о рассрочке по оплате, а также записи в ЕГРП об обременении в пользу предыдущего Продавца.
 - при наличии в договоре на приобретение недвижимого имущества условия о том, что: «все расчеты по договору произведены в полном объеме» или иное равнозначное условие подтверждающее, что оплата по договору произведена и у сторон отсутствуют какие либо претензии.

Продавец/Залогодатель - Физическое лицо:

1. Копия документов удостоверяющих личность собственника/ов объекта недвижимости;

Продавец/Залогодатель - Юридическое лицо:

1. Устав организации + изменения к уставу (сшитый, заверенный печатью организации и подписью заверяющего с расшифровкой);
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ИНН, ОГРН, изменения)⁶;
3. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ/лист записи;
4. Копия документа, подтверждающего полномочия единоличного исполнительного органа;
5. Документ, подтверждающий одобрение сделки (при условии, что данная сделка является для общества крупной).

Приложение №2**Требования к предмету залога (жилое помещение):****1. Объекты вторичного рынка недвижимости:****1.1. Предметом залога могут выступать:**

Квартира/Жилой дом или Часть жилого дома (в том числе, квартира, таунхаус, блок-секция) расположенные на земельном участке/Апартаменты.

1.2. Предметом залога не может выступать:

- комната/доля;
- объект незавершенного строительства;
- объект, признанный в установленном порядке непригодным для пользования (аварийный, в зонах карста, поврежденный по причине стихийных бедствий или пожара);
- объект культурного наследия (памятники истории и культуры), а также внесенные в Государственный свод особо ценных объектов, являющихся исключительной федеральной собственностью, поскольку изменение формы собственности данных объектов либо их перепрофилирование не допускается;
- объект, собственником которого является несовершеннолетний.

³ Если право собственности зарегистрировано до 2000 года (включительно) либо после 15 июля 2016 года, свидетельства о праве может не быть.

⁴ В случае непредоставления выписки из ЕГРН сотрудник Банка самостоятельно заказывает выписку.

⁵ Для Самарской области – запрашивается в обязательном порядке, за исключением, если с даты ввода МКД в эксплуатацию и его постановки на баланс прошло менее 5 лет, согласно Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» (в редакции Закона Самарской области от 11.01.2016 № 9-ГД). Для иных регионов - запрашивается в обязательном порядке.

⁶ В случае если юридическое лицо было зарегистрировано до 01 января 2017 г.

1.3. Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к зданию, в котором расположен предмет залога:

- Иметь железобетонный, каменный, кирпичный или бетонно-ленточный фундамент;
- Не состоять на учете по постановке на снос или реконструкцию с отселением;
- Быть объектом капитального строительства (иметь исправное состояние внутренних коммуникаций и инженерного оборудования, дверей, окон и крыши);
- Не иметь материал перекрытий и стен – дерево (брус). Исключением является индивидуальный жилой дом/Часть жилого дома (в том числе, квартира, таунхаус, блок-секция) не ранее 2010 года постройки.;
- Земельный участок/право аренды земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом/Часть жилого дома подлежит передаче в залог вместе с объектом(ами), расположенном на нем.

1.4. Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога:

- Не иметь обременений в виде ипотеки, ареста, быть свободным от требований третьих лиц (включая заявленные, но не рассмотренные иски);
- Иметь наличие сетей инженерно-технического обеспечения, предусмотренных проектной документацией, в том числе систем отопления (электрические/паровые/газовые), обеспечивающие его теплоснабжение, либо наличие автономной системы отопления;
- Быть структурно обособленным помещением, являющимся самостоятельным объектом гражданских прав;
- Иметь отдельный санузел (ванная комната и туалет);
- Соответствовать поэтажному плану Органов технической инвентаризации (не иметь незарегистрированных в установленном порядке перепланировок или переоборудований);
- Располагаться на надземных этажах при отметке пола помещений не ниже уровня отметки земли.

При наличии перепланировки и/или переустройства в предмете залога, не зарегистрированной в установленном законом порядке, возможно принять в обеспечение по Кредитному договору такой предмет залога при условии, если в Отчете об оценке/заключении ОРЗ отражена информация о том, что перепланировка и/или переустройство предмете залога проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации либо включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

1.5. Требования к предмету залога:

Предмет залога (жилая недвижимость) должен соответствовать следующим требованиям:

- Иметь фактический физический износ не более 60% включительно;
- Быть расположен в зданиях (сооружениях), построенных не ранее 1955 года (для квартир в многоквартирных домах);
- Быть построенным не ранее 1970 года для жилых домов/части жилого дома (в том числе, квартир, таунхаусов, блок-секций), расположенных на земельных участках;
- Быть расположен в зданиях (сооружениях), имеющих не менее 2-х этажей (для квартир в многоквартирных домах);
- В случае приобретения недвижимости во вновь возведенном здании (сооружении) допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки.

Предмет залога (Апартаменты) должен:

- Иметь фактический физический износ не более 40% включительно;
- Здание (сооружение), в котором расположены апартаменты, должно быть построенным не ранее 2000 года;
- Иметь не менее 2-х этажей.

1.6. Иные требования:

- 1.6.1. На момент выдачи кредита в предмете залога не должно быть зарегистрированных третьих лиц, а также несовершеннолетних детей, не являющихся членами семьи Залогодателя (в т.ч. недееспособных).
- 1.6.2. Право собственности Залогодателя на предмет залога должно быть зарегистрировано в установленном порядке и подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, документами, подтверждающими оплату предмета залога, свидетельством о государственной регистрации права собственности/выпиской из ЕГРН).
- 1.6.3. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и находиться под закладываемым жилым домом/частью дома и поставлен на государственный кадастровый учет (в кадастровом паспорте и выписке из ЕГРН/Свидетельстве о праве должен быть указан именно этот земельный участок).
- 1.6.4. Земельный участок не должен находиться на землях особо охраняемых природных территорий (государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады), на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов, а также иметь ограничение/обременение в виде сервитута.
- 1.6.5. Кредитование на приобретение жилого дома/части жилого дома (в том числе, квартир, таунхаусов, блок-секций), расположенных на земельных участках при наличии кадастрового паспорта с замечаниями относительно границ участка - невозможно.
- 1.6.6. Земельный участок не должен находиться в общей долевой собственности собственников иных частей жилого дома, не принадлежащих Залогодателю.

1.6.7. В случае, если Залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, то срок кредита должен быть меньше срока аренды на 1 год.

Должно быть представлено согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

1.6.8. Земельный участок не должен находиться в субаренде.

2. Разница между рыночной стоимостью предмета залога и стоимостью договора приобретения не может превышать:

- 10% при условии первоначального взноса до 30% от стоимости Предмета залога;
- 15% при условии первоначального взноса от 30% до 50% от стоимости Предмета залога;
- 20% при условии первоначального взноса более 50% от стоимости Предмета залога.

Приложение №3

Требования к предмету залога (нежилая/коммерческая недвижимость):

2. Объекты вторичного рынка недвижимости:

2.1. Предметом залога **могут** выступать объекты нежилого недвижимого имущества, предназначенные для использования в деятельности, направленной на систематическое получение дохода.

2.2. Предметом залога не может выступать:

- объект незавершенного строительства;
- объект, признанный в установленном порядке непригодным для пользования (аварийный, в зонах карста, поврежденный по причине стихийных бедствий или пожара);
- объект культурного наследия (памятники истории и культуры), а также внесенные в Государственный свод особо ценных объектов, являющихся исключительной федеральной собственностью, поскольку изменение формы собственности данных объектов либо их репрофилирование не допускается;
- объект, собственником которого является несовершеннолетний.

2.3. Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к зданию, в котором расположен предмет залога:

- Иметь железобетонный, каменный, кирпичный или бетонно-ленточный фундамент;
- Не состоять на учете по постановке на снос или реконструкцию с отселением;
- Быть объектом капитального строительства (иметь исправное состояние внутренних коммуникаций и инженерного оборудования, дверей, окон и крыши);
- Не иметь материал перекрытий и стен – дерево (брус);

2.4. Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога:

- Не иметь обременений в виде ипотеки, ареста, быть свободным от требований третьих лиц (включая заявленные, но не рассмотренные иски);
- Иметь наличие сетей инженерно-технического обеспечения, предусмотренных проектной документацией, в том числе систем отопления (электрические/паровые/газовые), обеспечивающие его теплоснабжение, либо наличие автономной системы отопления;
- Быть структурно обособленным помещением, являющимся самостоятельным объектом гражданских прав;
- Соответствовать поэтажному плану Органов технической инвентаризации (не иметь незарегистрированных в установленном порядке перепланировок или переоборудований);
- Располагаться на надземных этажах при отметке пола помещений не ниже уровня отметки земли.

При наличии перепланировки и/или переустройства в предмете залога, не зарегистрированной в установленном законом порядке, возможно принять в обеспечение по Кредитному договору такой предмет залога при условии, если в Отчете об оценке/заключении ОРЗ отражена информация о том, что перепланировка и/или переустройство предмета залога проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации либо включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

2.5. Требования к предмету залога:

- Иметь фактический физический износ не более 60% включительно;
- Быть отдельным помещением (встроенным, пристроенным или встроено-пристроенным) либо отдельно стоящим зданием;
- Здание (сооружение), в котором расположено нежилое помещение, должно быть построенным не ранее 1990 года;

2.6. Иные требования:

2.6.1. Право собственности Залогодателя на предмет залога должно быть зарегистрировано в установленном порядке и подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, документами, подтверждающими оплату предмета залога, свидетельством о государственной регистрации права собственности/выпиской из ЕГРН).

2.6.2. Земельный участок не должен находиться на землях особо охраняемых природных территорий (государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады), на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов, а также иметь ограничение/обременение в виде сервитута.

2.6.3. В случае, если Залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, то срок кредита должен быть меньше срока аренды на 1 год.

Должно быть представлено согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

2.6.4. Земельный участок не должен находиться в субаренде.

2. Разница между рыночной стоимостью предмета залога и стоимостью договора приобретения не может превышать :

- 10% при условии первоначального взноса до 30% от стоимости Предмета залога,
- 15% при условии первоначального взноса от 30% до 50% от стоимости Предмета залога;
- 20% при условии первоначального взноса более 50% от стоимости Предмета залога.