

Акционерный коммерческий банк "Алмазэргиэнбанк" Акционерное общество
Генеральная лицензия ЦБ РФ №2602 от 08.06.2015г.
8 800 100 3422, call - центр 34 22 22
677000 Республика Саха (Якутия), г.Якутск, пр.Ленина д.1

Паспорт ипотечного кредитного продукта
«Индивидуальный жилой дом»

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением Правления Банка
Протоколом правления № 141, от 21 июля 2014 г.
Кредит введен в действие с 21 июля 2014 г.

Внесены изменения
Решением Комиссии по новым продуктам
Протокол № 3, от 28.01.2019 г.

Указанные условия действительны с 04.02.2019 г.

Цель кредитования:	<p>1.1. На покупку индивидуального жилого дома с земельным участком, на котором расположен приобретаемый ИЖД;</p> <p>1.2. На строительство/ на завершение строительства (не менее 50 % от сметной стоимости) индивидуального жилого дома на земельном участке, принадлежащем заемщику на праве собственности / на праве аренды с соответствующим договором аренды земельного участка (срок, первоочередность оформления земельного участка в собственность при строительстве ИЖД);</p> <p>1.3. На приобретение земельного участка с незавершенным строительством ИЖД и завершение строительства объекта;</p> <p>1.4. На приобретение земельного участка (1*) и строительство жилого дома на приобретённом участке.</p> <p>(1*) В случае если на приобретаемом земельном участке расположены недвижимое имущество и хозяйственные постройки, то данные объекты приобретаются вместе с земельным участком.</p>
Валюта кредитования	Российские рубли
Срок кредитования:	От 5 до 25 лет
Сумма кредита:	Минимальный размер ипотечного кредита составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей; Максимальный размер ипотечного кредита составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Порядок погашения кредита и процентов	По графику, определенному в Кредитном договоре, ежемесячно аннуитетными платежами
Возможность и условия досрочного погашения	Досрочное погашение без ограничений. Плата за досрочное погашение не взимается Осуществляется по заявлению, содержащему дату досрочного погашения, сумму и счет, с которого будет осуществляться перечисление денежных средств за 15 дней до предполагаемой даты возврата. Дата досрочного погашения, указываемая в заявлении, должна приходиться исключительно на рабочий день.
Требования к заемщикам:	Возраст Заемщика (Созаемщиков) на дату обращения в Банк не должен быть менее 18 лет. Максимальный возраст на момент погашения кредита не должен превышать 70 лет. В случае если Заемщиков несколько, то максимальный срок исполнения обязательств по Кредитному договору рассчитывается исходя из разницы между 70 годами и текущим возрастом (полных лет) Заемщика, имеющего наименьший возраст. (При этом максимальный срок кредита не более 30 лет) При возрасте заемщика от 18 до 23 лет в обязательном порядке привлечение созаемщиков старше 23 лет. При этом общий трудовой стаж работы созаемщика должен составлять не менее 1 года Наличие постоянного места работы и/или дохода. Стаж на последнем месте работы не менее 3 месяцев, при этом общий трудовой стаж не

	<p>менее 1 года.</p> <p>Отсутствие просроченной задолженности по действующим кредитам.</p> <p>Общее количество заемщиков/созаемщиков по одному кредитному договору, удовлетворяющих требованиям Банка, не может превышать 3 (трех) человек. На Созаемщиков распространяются все требования, предъявляемые к Заемщику.</p>		
Документы для рассмотрения заявки	<p>Документы в соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмаэргиэнбанк» АО</p> <p>Основные документы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Анкета-заявление клиента; 2. Паспорт гражданина РФ; 3. Копия трудовой книжки, заверенная работодателем (кроме зарплатных клиентов – обслуживаемых на зарплатном проекте Банка); 4. Справка о доходах по форме 2-НДФЛ за последние 6 месяцев (кроме зарплатных клиентов – обслуживаемых на зарплатном проекте банка АЭБ при наличии поступлений заработной платы на карту АЭБ не менее 6 месяцев); 5. Документы на залоговое недвижимое имущество; 6. Проектно-сметные документации; 7. Договор строительства (подряда) индивидуального жилого дома / Договор долевого участия. <p>Банк может затребовать дополнительные документы</p>		
Срок рассмотрения кредитной заявки	До 14 рабочих дней с момента предоставления в Банк полного пакета документов		
Диапазон процентных ставок:	Категория клиентов	Первоначальный взнос	Базовые процентные ставки (2*)
			До 10 лет от 11 до 25 лет
	Для клиентов, получающих заработную плату на счета Банка	От 20 %	11,50 12,00
	Физические лица, не относящиеся к вышеуказанной категории	От 20 %	12,00 12,50
	<p>(2*) Надбавка процентных ставок:</p> <ul style="list-style-type: none"> • +0,7% - при отказе от страхования рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью; • +2 п.п. по истечении 2-х лет с момента выдачи кредитных средств, в случае, если клиент после завершения строительства не оформил Право собственности на построенный индивидуальный жилой дом и/или не предоставил документы для оформления закладной; • +1 п.п. по истечении 3-х месяцев с момента первого транша, в случае, если клиент не оформил Право собственности на приобретенное недвижимое имущество и/или не предоставил разрешительную документацию на строительство жилого дома, прицелях 1.3 и 1.4 • +1 п.п. по истечении 6 мес. с момента выдачи кредитных средств, в случае не подтверждения целевого использования кредитных средств, в размере до 300 тыс. руб., полученных путем перечисления на счет карты, открытый в АКБ «Алмаэргиэнбанк» АО, согласно условиям кредитного договора, при целях 1.2, 1.3, 1.4. 		
Залоговое обеспечение	Залог кредитуемого или иного недвижимого имущества, отвечающего требованиям Банка (данный вид обеспечения принимается по усмотрению Банка)		
Требования к структуре залогового обеспечения	<p>В соответствии с требованиями Банка, предъявляемому предмету залога</p> <p>1. При получении ипотечного кредита на цели приобретения индивидуального жилого дома с земельным участком:</p> <p>Стоимость предмета ипотеки - стоимость жилого дома с земельным участком, на</p>		

	<p>котором он расположен, определяется как сумма минимальных значений, выбираемых из оценочной стоимости и цены из сделки купли-продажи отдельно жилого дома и отдельно земельного участка. При этом для определения стоимости предмета залога стоимость земельного участка принимается в расчет исходя из условия, что она не может быть более 50% от стоимости жилого дома (при превышении для расчета коэффициента К/З залоговая стоимость земельного участка принимается равной 50% от залоговой стоимости жилого дома);</p> <p>2. При получении ипотечного кредита на цели строительства индивидуального жилого дома на земельном участке: стоимость предмета ипотеки определяется как сумма рыночной стоимости земельного участка, на котором будет строиться ИЖД, и сметной стоимости объекта строительства и/ ИЛИ от рыночной стоимости жилого недвижимого имущества (передаваемой в залог банку по договору ипотеки).</p>
Страхование	<p>1. - Обязательное имущественное страхование передаваемого в залог имущества от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка - На цели строительства обязательное имущественное страхование после оформления права собственности на построенный объект от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка.</p> <p>3. По выбору Заемщика/Созаемщиков: страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью</p>
Форма предоставления кредита	<p>Единоразовое по целям: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4. Или Траншами по целям: 1.2, 1.3, 1.4. Условия предоставления траншей: максимальное количество траншей не должно превышать 5-ти траншей в установленные кредитным договором сроки, при этом вся сумма лимита должна быть использована в срок с даты подписания кредитного договора по последнее число 24 (Двадцать четвертого) календарного месяца; транш не использованный в сроки установленные кредитным договором выдаче не подлежит; сумма траншей предоставляется по Заявлению клиента по форме Банка и условиям предоставления транша предусмотренным кредитным договором.</p>
Порядок предоставления кредита	<p>Кредит предоставляется перечислением суммы кредита на текущий банковский счет, с последующим перечислением с текущего счета заемщика на аккредитивный счет, открытый на имя подрядчика/застройщика/продавца недвижимости в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО или в другом Банке.</p> <p>При этом, сумму кредита в размере до 300 тыс. руб. возможно перечислить на счет карты, открытый в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, согласно условиям кредитного договора, на приобретение материалов и услуг для строительства жилого дома(3*), при целях 1.2, 1.3, 1.4.</p> <p>(3*) Сумму кредита, перечисленную на карточный счет, не допускается использовать на: Оплату комиссии по расчетно-кассовому обслуживанию; Погашение кредитов заемщика и третьих лиц;</p>
Способы возврата ипотечного кредита, уплаты процентов по нему	<p>Внос наличных денежных средств на текущий банковский счет, открытый в рамках кредитного договора: - через кассы или устройства приема платежей Банка - бесплатно; Иные способы зачисления на счет, включая безналичные переводы согласно тарифам банка, осуществляющего безналичный перевод и Тарифам Банка за зачисление денежных средств на банковский счет.</p>
Порядок уплаты процентов	<p>Начисляются на остаток ссудной задолженности, погашаются ежемесячно в составе аннуитетного платежа</p>

<p>Дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование ипотечного кредита, или порядок ее определения</p>	<p>Проценты за пользование Кредитом начисляются Банком, начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита</p>
<p>Целевое подтверждение</p>	<p>Обязательное условие подтверждения целевого использования кредита: договора, платежные поручения, счета-фактуры, товарные накладные, расписка, приходно-кассовый ордер и иные документы по целевому использованию кредита.</p> <p>Виды договоров, подтверждающие целевое использование, а именно: Договор строительства/ Договор приобретения и строительства/Договор долевого участия/Договор уступки прав требования/Договор оказания услуг/Договор подряда, все виды договоров, отвечающие требованиям законодательства, платежные поручения, счета-фактуры, товарные накладные, иные документы по целевому использованию кредита.</p> <p>Срок подтверждения целевого использования кредитных средств, в размере до 300 тыс. руб., полученных путем перечисления на счет карты, открытый в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО, согласно условиям кредитного договора, составляет 6 мес. с момента выдачи кредитных средств.</p>
<p>Размер и порядок взимания комиссий и прочих платежей</p>	<p>Комиссия Банка за выдачу ипотечного кредита не взимается; Комиссия Банка за открытие ссудного счета не взимается; Комиссия Банка за выдачу наличных денежных средств с текущего счета заемщика; не взимается; Комиссия Банка за открытие аккредитива – согласно тарифам Банка за РКО; Аренда индивидуального банковского сейфа (взимается единовременно) согласно тарифам Банка;</p>
<p>Порядок расчета максимальной суммы кредита</p>	<p>В соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО;</p>
<p>Документы после предварительного одобрения заявки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок (Свидетельство о собственности на Недвижимое имущество при наличии) или Выписка ЕГРН; 2. Правоустанавливающие документы на земельный участок (Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество при наличии); 3. Зарегистрированный договор аренды / договор уступки аренды земельного участка; 4. Согласие арендодателя на передачу в залог земельного участка; 5. Кадастровый паспорт земельного участка; 6. Технический паспорт недвижимого имущества/технический план помещения (при наличии недвижимого имущества на земельном участке); 7. Разрешение на строительство, выданное уполномоченным органом, оформленное в надлежащем порядке с указанием сроков выдачи; 8. Акт осмотра земельного участка и Фотографии земельного участка (оформляется сотрудником Банка); 9. Выписка из ЕГРП на земельный участок (предоставляется сотрудником Банка); 10. Разрешение органов опеки и попечительства (при необходимости) 11. Отчет об оценке Недвижимого имущества и земельного участка, подготовленный независимой Оценочной компанией (на цели: <ul style="list-style-type: none"> - На покупку индивидуального жилого дома с земельным участком, на котором расположен приобретаемый ИЖД 12. Проектно-сметные документации; 13. Договор строительства (подряда) индивидуального жилого дома / Договор долевого участия. <p>Банк может затребовать дополнительные документы</p>

В соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО.

1. на цели покупки ИЖД с земельным участком:

А) требования к индивидуальному жилому дому:

- жилой дом должен принадлежать продавцу на праве собственности и подтверждаться соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства РФ;

– этажность – не более чем три этажа;

– жилой дом должен быть в исправном конструктивном и техническом состоянии, не находится в аварийном состоянии, не требуется капитальный ремонт;

– жилому дому присвоен адрес (есть адресные ориентиры в пределах населенного пункта);

- срок постройки должен быть не более 15 лет и подтверждаться документами,

Б) Требования к земельному участку:

– земельный участок принадлежать Продавцу на праве собственности и подтверждаться соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства РФ;

– категория земли – земли населенных пунктов;

- иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства;

– разрешенное использование под жилой дом

2. на цели строительства ИЖД на имеющемся участке

А) Требования к земельному участку:

– земельный участок должен принадлежать Залогодателю на праве собственности / на праве аренды (4*), (5*) и подтверждаться соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства РФ;

– категория земель – земли населенных пунктов;

– иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства;

– разрешенное использование на строительство жилого дома или под приусадебный участок;

Б) Требования к строительной компании и строительному объекту:

- наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.2

3. на цели приобретения незавершенного строительства ИЖД с земельным участком завершение строительства объекта:

А) Требования к земельному участку:

– земельный участок должен принадлежать Продавцу на праве собственности, право собственности должно подтверждаться соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства РФ;

– категория земель – земли населенных пунктов;

- иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства;

– разрешенное использование под жилой дом

Б) Требование к объекту незавершенного строительства:

- Объект незавершенного строительства должен принадлежать продавцу на праве собственности и подтверждаться соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства РФ;

В) Требования к строительной компании и к строительному объекту:

- наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.3

4. на цели приобретения земельного участка и строительство жилого дома на приобретённом участке:

А) Требования к земельному участку:

– земельный участок принадлежать Продавцу на праве собственности и подтверждаться соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства РФ;

– категория земли – земли населенных пунктов;

Требования к залогу:

	<p>- иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства; – разрешенное использование под жилой дом.</p> <p>Б) Требования к строительной компании и строительному объекту: - наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.4</p> <p>При приобретении земельного участка и строительства жилого дома на приобретённом участке порядок предоставления кредита будет осуществляться следующими этапами:</p> <p>1 этап: Выдача кредита на сумму полной стоимости приобретаемого земельного участка.</p> <p>2 этап: Выдача кредита на сумму сметной стоимости строительства жилого дома /стоимость работ по строительству жилого дома</p> <p>(4*) Предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>(5*) Предметом залога по договору об ипотеке может быть залог арендных прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, со сроком аренды меньшим, чем срок кредита. При этом Заемщик обязуется продлить договор залога с Банком при продлении срока аренды, либо оформить в залог земельный участок при оформлении права собственности.</p>
<p>Дополнительные условия:</p>	<p>При кредитовании на цели указанные в п 1.3. и 1.4. порядок предоставления кредита будет осуществляться следующими этапами (траншами):</p> <p>1 этап: Выдача части кредита (1 транш) в размере стоимости приобретаемого недвижимого имущества на основании заключенного Договора купли-продажи недвижимого имущества.</p> <p>После завершения 1 этапа в срок не более 3-х месяцев(6*) обязательное условие оформления в собственность приобретенного недвижимого имущества, получение разрешительной документации на строительство жилого дома, а также предоставление договора подряда и сметной документации.</p> <p>2 этап: Выдача оставшейся части суммы кредита в размере сметной стоимости строительства жилого дома по Договору подряда.</p> <p>(6*) Повышение процентной ставки на +1 п.п. по истечении 3-х месяцев с момента выдачи 1 транша, в случае, если клиент не оформил Право собственности на приобретенное недвижимое имущество и/или не предоставил разрешительную документацию на строительство жилого дома.</p>
<p>Требования к приобретаемому или строящемуся жилому дому</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Индивидуальный жилой дом должен иметь фундамент; - Индивидуальный жилой дом должен быть подключен к системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь; - Этажность индивидуального жилого дома – не более чем три этажа; - Индивидуальный жилой дом должен быть в исправном конструктивном и техническом состоянии, не находится в аварийном состоянии, не требуется капитальный ремонт; - Индивидуальному жилому дому присвоен адрес (есть адресные ориентиры в пределах

	населенного пункта)
Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита и (или) уплату процентов	<p>При нарушении сроков возврата кредитных средств, заемщик уплачивает неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна трехсот шестидесяти шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения договора, от суммы просроченного платежа (7*) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно).</p> <p>(7*) - Просроченный платеж – платеж (ежемесячный платеж, платеж за первый процентный период, платеж за последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов</p>
Подсудность споров по искам кредитора к заемщику	Подсудность споров по искам кредитора к заемщику по месту нахождения Кредитора, по спорам по защите прав потребителя - по месту нахождения Истца
Уступка Банком третьим лицам прав (требований) по настоящему договору не запрещена	
БАНК УВЕДОМЛЯЕТ О ВОЗМОЖНОМ УВЕЛИЧЕНИИ СУММЫ РАСХОДОВ ЗАЕМЩИКА ПО СРАВНЕНИЮ С ОЖИДАЕМОЙ СУММОЙ РАСХОДОВ В РУБЛЯХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПЕРЕМЕННОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ, А ТАКЖЕ УВЕДОМЛЯЕМ О ТОМ, ЧТО ИЗМЕНЕНИЕ КУРСА ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЫ В ПРОШЛОМ НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ЕЕ КУРСА В БУДУЩЕМ, И ИНФОРМИРУЕМ О ПОВЫШЕННЫХ РИСКАХ ЗАЕМЩИКА, ПОЛУЧАЮЩЕГО ДОХОДЫ В ВАЛЮТЕ, ОТЛИЧНОЙ ОТ ВАЛЮТЫ КРЕДИТА (ЗАЙМА)	