

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 №78, от 09.10.2018 г.

Указанные условия действительны с 17.10.2018 г.

<b>Цель кредитования:</b>	<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>
<b>Валюта кредитования</b>	Российские рубли
<b>Срок кредитования:</b>	От 5 до 25 лет
<b>Сумма кредита:</b>	Минимальный размер ипотечного кредита составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей; Максимальный размер ипотечного кредита составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
<b>Порядок погашения кредита и процентов</b>	По графику, определенному в Кредитном договоре, ежемесячно аннуитетными платежами
<b>Возможность и условия досрочного погашения</b>	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.
<b>Требования к заемщикам:</b>	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. Отсутствие просроченной задолженности по действующим кредитам. 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>																	
<p><b>Документы для рассмотрения заявки</b></p>	<p>Документы в соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО</p> <p>Основные документы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Анкета-заявление клиента;</li> <li>2. Паспорт гражданина РФ;</li> <li>3. Копия трудовой книжки, заверенная работодателем (кроме зарплатных клиентов – обслуживаемых на зарплатном проекте Банка);</li> <li>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);</li> <li>5. Документы на залоговое недвижимое имущество;</li> <li>6. Проектно-сметные документации;</li> <li>7. Договор строительства (подряда) индивидуального жилого дома / Договор долевого участия.</li> <li>8. Для установления льготных процентных ставок пострадавшим от паводка на территории Республики Саха (Якутия) необходимо предоставить справку от Муниципального образования о причиненном ущербе от паводка на территории Республики Саха (Якутия) в 2018 году</li> </ol> <p>Банк может затребовать дополнительные документы</p>																	
<p><b>Срок рассмотрения кредитной заявки</b></p>	<p>До 14 рабочих дней с момента предоставления в Банк полного пакета документов</p>																	
<p><b>Диапазон процентных ставок:</b></p>	<table border="1" data-bbox="416 1151 1536 1480"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Категория клиентов</th> <th rowspan="2">Первоначальный взнос</th> <th colspan="2">Базовые процентные ставки (2*), (3*)</th> </tr> <tr> <th>До 10 лет</th> <th>от 11 до 25 лет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Для клиентов, получающих заработную плату на счета Банка</td> <td>От 20 %</td> <td>10,50</td> <td>11,00</td> </tr> <tr> <td>Физические лица, не относящиеся к вышеуказанной категории</td> <td>От 20 %</td> <td>11,00</td> <td>11,50</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2*) Надбавка процентных ставок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• +0,7% - при отказе от страхования рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью;</li> <li>• +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;</li> <li>• +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</li> <li>• +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 «Алмазэргиэнбанк» АО, согласно условиям кредитного договора, при целях 1.2, 1.3, 1.4.</li> </ul> <p>(3*) По кредитным договорам, заключаемым с 30.08.2018 г. по 31.12.2018 г., процентная ставка устанавливается ниже на 1 процентный пункт, для физических лиц,</p>				Категория клиентов	Первоначальный взнос	Базовые процентные ставки (2*), (3*)		До 10 лет	от 11 до 25 лет	Для клиентов, получающих заработную плату на счета Банка	От 20 %	10,50	11,00	Физические лица, не относящиеся к вышеуказанной категории	От 20 %	11,00	11,50
Категория клиентов	Первоначальный взнос	Базовые процентные ставки (2*), (3*)																
		До 10 лет	от 11 до 25 лет															
Для клиентов, получающих заработную плату на счета Банка	От 20 %	10,50	11,00															
Физические лица, не относящиеся к вышеуказанной категории	От 20 %	11,00	11,50															

	<p>пострадавших от паводка на территории Республики Саха (Якутия), при предоставлении соответствующей справки от Муниципального образования о причиненном ущербе от паводка на территории Республики Саха (Якутия) в 2018 году</p>
<b>Залоговое обеспечение</b>	<p>Залог кредитуемого или иного недвижимого имущества, отвечающего требованиям Банка (данный вид обеспечения принимается по усмотрению Банка)</p>
<b>Требования к структуре залогового обеспечения</b>	<p>В соответствии с требованиями Банка, предъявляемому предмету залога</p> <p><b>1. При получении ипотечного кредита на цели приобретения индивидуального жилого дома с земельным участком:</b> Стоимость предмета ипотеки - стоимость жилого дома с земельным участком, на 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><b>2. При получении ипотечного кредита на цели строительства индивидуального жилого дома на земельном участке:</b> 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>
<b>Страхование</b>	<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>
<b>Форма предоставления кредита</b>	<p>Единовременное 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>
<b>Порядок предоставления кредита</b>	<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. 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(4*), при целях 1.2, 1.3, 1.4.</p> <p>(4*) Сумму кредита, перечисленную на карточный счет, не допускается использовать на: Оплату комиссии по расчетно-кассовому обслуживанию; Погашение кредитов заемщика и третьих лиц;</p>

<b>Способы возврата ипотечного кредита, уплаты процентов по нему</b>	Взнос 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.
<b>Порядок уплаты процентов</b>	Начисляются на остаток ссудной задолженности, погашаются ежемесячно в составе аннуитетного платежа
<b>Дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование ипотечного кредита, или порядок ее определения</b>	Проценты за пользование Кредитом начисляются Банком, начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита
<b>Целевое подтверждение</b>	Обязательное условие подтверждения целевого использования кредита: договора, платежные поручения, счета-фактуры, товарные накладные, расписка, приходно-кассовый ордер и иные документы по целевому использованию кредита.  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.  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.
<b>Размер и порядок взимания комиссий и прочих платежей</b>	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 одновременно) согласно тарифам Банка;
<b>Порядок расчета максимальной суммы кредита</b>	В соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО;
<b>Документы после предварительного одобрения заявки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок (Свидетельство о собственности на Недвижимое имущество при наличии) или Выписка ЕГРН;</li> <li>2. Правоустанавливающие документы на земельный участок (Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество при наличии);</li> <li>3. Зарегистрированный договор аренды / договор уступки аренды земельного участка;</li> <li>4. Согласие арендодателя на передачу в залог земельного участка;</li> <li>5. Кадастровый паспорт земельного участка;</li> <li>6. Технический паспорт недвижимого имущества/технический план помещения (при наличии недвижимого имущества на земельном участке);</li> <li>7. Разрешение на строительство, выданное уполномоченным органом, оформленное в надлежащем порядке с указанием сроков выдачи;</li> <li>8. Акт осмотра земельного участка и Фотографии земельного участка (оформляется сотрудником Банка);</li> <li>9. Выписка из ЕГРП на земельный участок (предоставляется сотрудником Банка);</li> </ol>

	<p>10. Разрешение органов опеки и попечительства (при необходимости)</p> <p>11. Отчет об оценке Недвижимого имущества и земельного участка, подготовленный независимой Оценочной компанией (на цели:  - На покупку индивидуального жилого дома с земельным участком, на котором расположен приобретаемый ИЖД</p> <p>12. Проектно-сметные документации;</p> <p>13. Договор строительства (подряда) индивидуального жилого дома / Договор долевого участия.</p> <p>Банк может затребовать дополнительные документы</p>
<p><b>Требования к залогу:</b></p>	<p>В соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО.</p> <p>1. на цели покупки ИЖД с земельным участком:</p> <p>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,</p> <p>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</p> <p>2. на цели строительства ИЖД на имеющемся участке</p> <p>А) Требования к земельному участку:  – земельный участок должен принадлежать Залогодателю на праве собственности / на праве аренды (5*), (6*) 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;</p> <p>Б) Требования к строительной компании и строительному объекту:  - наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.2</p> <p>3. на цели приобретения незавершенного строительства ИЖД с земельным участком завершение строительства объекта:</p> <p>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</p> <p>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;</p>

	<p>В) Требования к строительной компании и к строительному объекту:  - наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.3</p> <p>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;  - 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>(5*) 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>(6*) 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><b>Дополнительные условия:</b></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 имущество.</p> <p>После завершения 1 этапа в срок не более 3-х месяцев(7*) 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>(7*) 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</p>

	приобретенное недвижимое имущество и/или не предоставил разрешительную документацию на строительство жилого дома.
<b>Требования к приобретаемому или строящемуся жилому дому</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Индивидуальный жилой дом должен иметь фундамент;</li> <li>- Индивидуальный жилой дом должен быть подключен к системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;</li> <li>- Этажность индивидуального жилого дома – не более чем три этажа;</li> <li>- Индивидуальный жилой дом должен быть в исправном конструктивном и техническом состоянии, не находится в аварийном состоянии, не требуется капитальный ремонт;</li> <li>- Индивидуальному жилому дому присвоен адрес (есть адресные ориентиры в пределах населенного пункта)</li> </ul>
<b>Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита и (или) уплату процентов</b>	<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 (8*) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно).</p> <p>(8*) - <b>Просроченный платеж</b> – 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>
<b>Подсудность споров по искам кредитора к заемщику</b>	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	
<b>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)</b>	