

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
www. albank.ru

Паспорт ипотечного кредитного продукта
«Дальневосточная ипотека»

«УТВЕРЖДЕНО»
Приказом Председателя Правления
№ 36, от 17.01.2020 г.
Внесены изменения
Приказом № 157 от 15.02.2022 г.

Указанные условия действительны с 16.02.2022 г.

Общие условия

Целевая аудитория	Физические лица – граждане Российской Федерации:
	1. Категория «Молодая семья». Требования на дату заключения кредитного договора: 1.1. не достигшие возраста 36 лет включительно, состоящие в браке между собой (при этом оба супруга не достигли возраста 36 лет). Супруг(-а) заемщика, указанного в настоящем пункте, в обязательном порядке привлекается в качестве солидарного заемщика по кредитному договору. 1.2. не достигший возраста 36 лет, не состоящий в браке, имеющий ребенка - гражданина Российской Федерации, возраст которого не достиг 19 лет.
	2. Категория «Дальневосточный гектар»: 2.1. Заемщику (одному из солидарных заемщиков) предоставлен земельный участок в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов РФ, входящих в состав ДФО, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – 119-ФЗ). Если указанный в настоящем пункте заемщик состоит в браке, то обязательно привлечение супруга (супруги) такого заемщика в качестве солидарного заемщика по кредитному договору.
Территория действия продукта	3. Категория "Участник программы повышения мобильности трудовых ресурсов": 3.1. Гражданин, переехавший на работу из других субъектов Российской Федерации в рамках реализации региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов в субъекты Российской Федерации, входящие в состав Дальневосточного федерального округа.
	Приобретаемое или строящееся недвижимое имущество должно находиться в населенных пунктах в субъектах Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного Федерального округа: - Республика Саха (Якутия), - Приморский Край, - Хабаровский Край.
Цель кредитования	1. Для категории «Молодая семья» и "Участник программы повышения мобильности трудовых ресурсов":
	1.1. Приобретение у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда), являющегося первым собственником жилого помещения, зарегистрировавшим право собственности на недвижимое имущество после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, готового жилого помещения путем заключения договора купли-продажи квартиры в многоквартирном доме (в том числе в жилом доме блокированной застройки);
	1.2. Приобретение у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) находящегося на этапе строительства жилого помещения путем заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) квартиры в многоквартирном доме (в том числе жилком доме блокированной застройки);
	1.3. Приобретение следующего объекта в случае местонахождения приобретаемого готового жилого помещения на территории сельского поселения или на территории монопрофильного муниципального образования (моногорода)* путем заключения договора купли-продажи с юридическим или физическим лицом (в том числе индивидуальным предпринимателем):
	1.3.1. Квартиры в многоквартирном доме;
	1.3.2. Отдельно стоящего жилого дома типовой застройки/ жилого дома с земельным участком;
	1.4. Индивидуальное строительство жилого дома.
	1.4.1. Индивидуальное строительство жилого дома на земельном участке.
	1.4.2. приобретение земельного участка и строительство на нем индивидуального жилого дома;
2. Для категории «Дальневосточный гектар»:	

2.1. Индивидуальное строительство жилого дома на земельном участке, предоставленному заемщику, соответствующему требованиям п. 2 раздела «Целевая аудитория»/ одному из солидарных заемщиков, соответствующему требованиям п. 2 раздела «Целевая аудитория», в соответствии с 119-ФЗ, с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

При этом в рамках пп. 1 и 2 раздела «Цель кредитования» :

- в число собственников приобретаемого/ строящегося за счет средств кредита объекта обязательно должен быть включен заемщик, соответствующий требованиям п. 1 и п. 3 раздела «Целевая аудитория» (в случае предоставления кредита на цели, указанные в п. 1 раздела «Цель кредитования») или п. 2 раздела «Целевая аудитория» (в случае предоставления кредита на цели, указанные в п. 2. раздела «Цель кредитования») / один из солидарных заемщиков, соответствующий требованиям п. 1 и п. 3 раздела «Целевая аудитория» (в случае предоставления кредита на цели, указанные в п. 1 раздела «Цель кредитования») или п. 2 раздела «Целевая аудитория» (в случае предоставления кредита на цели, указанные в п. 2 раздела «Цель кредитования»);
- дополнительно в число собственников могут быть включены иной/ иные заемщик (-и).

*Монопрофильное муниципальное образование (моногород), расположенное на территории действия продукта должно входить в Перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов), утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2014 г. N 1398-р;

Валюта кредитования	Российские рубли.
Срок выдачи кредита	Не ранее 21 января 2020 г. и не позднее 31 декабря 2024 г. Включительно.
Срок кредитования	От 3 до 20 лет.
Сумма кредита	Минимальный размер ипотечного кредита составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей; Максимальный размер ипотечного кредита составляет 6 000 000 (Шесть 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.
Размер первоначального взноса (за счет личных средств заемщика)	От 15% процентов стоимости приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо стоимости приобретаемого жилого помещения с земельным участком, либо стоимости строящегося индивидуального жилого дома на земельном участке, либо стоимости приобретаемого земельного участка и строящегося на нем индивидуального жилого дома.
Требования к заемщикам	В состав заемщиков по кредитному договору могут быть включены дополнительно иные лица, на которых требования, указанные в разделе «Целевая аудитория», не распространяются. При этом возраст дополнительных Заемщиков (Созаемщиков) не должен быть менее 18 лет. Максимальный возраст на момент погашения кредита не должен превышать 70 лет. Требования к стажу (работающих по найму) всех Заемщиков (Созаемщиков) по последнему месту работы должен составлять - не менее 3 месяцев. Общее количество Заемщиков (Созаемщиков) по одному кредитному договору, удовлетворяющих требованиям Банка, не может превышать 3 (трех) человек.
Документы Заемщика для рассмотрения заявки	Страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС);
	Паспорт гражданина РФ;
	Копия трудовой книжки И/ИЛИ трудовой договор заверенные работодателем (кроме зарплатных клиентов – обслуживающихся на зарплатном проекте Банка) (для сотрудников федеральных компаний - действительна 30 дней с даты заверения; для сотрудников других компаний - действительна 14 дней с даты заверения) И/ИЛИ Выписка из электронной трудовой книжки (форма СТД-Р) И/ИЛИ иные документы подтверждающие трудовую занятость (свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, договор аренды, договор подряда и иные договора);
	Анкета-заявление клиента;
	Военнообязанные, молодые люди, не достигшие 27 лет, дополнительно предоставляют документы, удостоверяющие урегулированные отношения с Вооруженными силами (копия военного билета / официальный документ, подтверждающий наличие отсрочки окончания призывного возраста);
	Справка о доходах по форме 2-НДФЛ И/ИЛИ иные доходы, подтвержденные документально: - При стаже на текущем месте работы более 12 месяцев: Справка о доходах по форме 2-НДФЛ И/ИЛИ иные доходы, подтвержденные документально за последние 12 месяцев (кроме зарплатных клиентов – обслуживающихся на зарплатном проекте банка АЭБ при наличии поступлений заработной платы на карту АЭБ за последние 12 месяцев); - При стаже на текущем месте работы от 3 месяцев до 12 месяцев (включительно): Справка о доходах по форме 2-НДФЛ И/ИЛИ иные доходы, подтвержденные документально за последние 3-12 месяцев (кроме зарплатных клиентов – обслуживающихся на зарплатном проекте банка АЭБ при наличии поступлений заработной платы на карту АЭБ за последние 3-12 месяцев);
	Копия пенсионного удостоверения (при наличии) / справка из территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации или иного органа, осуществляющего пенсионное обеспечение и справка с указанием размера пенсии (по старости, за выслугу лет, по инвалидности) / ежемесячного пожизненного содержания судей за последний начисленный месяц из отделения Пенсионного фонда РФ / ГАУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Саха (Якутия)» / государственного органа, осуществляющего пенсионное обеспечение (по старости, за выслугу лет, по инвалидности), ежемесячное пожизненное содержание судей / выписка по счету из Банка с указанием назначения платежа;
	Свидетельство о рождении ребенка (в том числе усыновленных, пасынков и падчериц). Необходимо для категории «Молодая семья» п.1.2. раздела «Целевая аудитория»;
	Свидетельство о заключении брака. Необходимо для категории «Молодая семья» п.1.1. раздела «Целевая аудитория»;
	Документ, подтверждающий участие в программах повышения мобильности трудовых ресурсов: трудовой договор с работодателем - участником программы повышения мобильности трудовых ресурсов. Необходимо для категории «Участник программ повышения мобильности трудовых ресурсов» раздела «Целевая аудитория».

	Банк может затребовать дополнительные документы.
Срок рассмотрения кредитной заявки	До 14 рабочих дней с момента предоставления в Банк полного пакета документов
Базовая ставка, % годовых	1.7
Надбавки к базовой процентной ставке (п.п. - процентные пункты)	Плюс 1 п.п. при отсутствии страхования рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью, а также при невыполнении заемщиком предусмотренных кредитным договором условий указанного договора страхования;
	Минус 0,5 п.п. для клиентов, получающих заработную плату на счет в Банке (1*);
	Минус 0,2 п.п. при подаче заявки дистанционно на сайте Банка;
	Сочетание (суммирование) дисконтов и надбавок допускается.
Предельный размер процентной ставки	Предельный размер процентной ставки соответствует уровню ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 4 процентных пункта. Размер процентной ставки по кредиту не может превышать Предельного размера процентной ставки.
Дополнительные требования к процентной ставке	Устанавливается процентная ставка равная Предельному размеру процентной ставки в следующих случаях: <ul style="list-style-type: none"> ○ Если заемщик является (являлся) заемщиком или поручителем по другим ипотечным кредитам, по которым любой кредитор получает/получал возмещение в соответствии с государственной программой "Дальневосточная ипотека". ○ Для категории «Молодая семья» и "Участник программы повышения мобильности трудовых ресурсов": если заемщик, а также супруг (супруга) заемщика не были зарегистрированы по месту жительства на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа на дату заключения кредитного договора, то у таких заемщиков, а также супруга (супруги) заемщика (если такой заемщик состоял в браке на дату заключения кредитного договора) - при отсутствии документов в отношении них, подтверждающие факт регистрации по адресу жилого помещения, построенного или приобретенного с использованием кредитных средств, в период начиная с 271-го календарного дня со дня государственной регистрации права собственности заемщика на указанное жилое помещение до даты, отстоящей на 5 лет от даты выдачи кредита.
<p>(1*) Банк имеет право применить дисконт в течение действия кредитного договора в случае поступлений заработной платы на счет заемщика (одного из заемщиков) в Банке при соблюдении условия периодичности поступлений: если в течение 3 предшествующих месяцев зачислено не менее 1 поступления заработной платы на счета заемщика в Банке. Даты проверки условия периодичности поступлений устанавливаются согласно условиям кредитного договора, но не реже 4 раз в год.</p> <p>Банк имеет право отменить применение данного дисконта в случае не соблюдения условия периодичности поступлений, при этом дата проверки условия периодичности поступлений устанавливается согласно условиям кредитного договора, но не реже 1 раза в год.</p>	
Залоговое обеспечение	Залог приобретаемого (ранее приобретенного) недвижимого имущества:
	1. В случае предоставления кредита на цели, указанные в пп. 1.1. и 1.3. (1.3.1 и 1.3.2) раздела «Цель кредитования» - залог приобретаемого недвижимого имущества.
	2. В случае предоставления кредита на цели в п.п. 1.2. раздела «Цель кредитования»: <ul style="list-style-type: none"> - на этапе строительства -залог прав требования участника долевого строительства; - после государственной регистрации права собственности недвижимого имущества приобретенного с использованием кредитных средств - залог недвижимого имущества;
	3. По цели, указанной в п.1.4. раздела «Цель кредитования»: <p>В случае предоставления кредита на цель, указанный в п.п. 1.4.1.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - залог земельного участка, принадлежащего на праве собственности заемщику (одному из солидарных заемщиков) - залог индивидуального жилого дома, построенного с использованием собственных средств заемщика и средств, полученных по кредитному договору, и земельного участка после государственной регистрации права собственности заемщика (одного из солидарных заемщиков) на индивидуальный жилой дом и (или) земельный участок; <p>или</p> <ul style="list-style-type: none"> - в случае если, земельный участок на котором планируется строительство индивидуального жилого дома, принадлежит заемщику (одному из солидарных заемщиков) на праве аренды, залог иного (некредитуемого) недвижимого имущества (*2). <p>В случае предоставления кредита на цель, указанный в п.п.1.4.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - залог приобретаемого земельного участка, принадлежащего Продавцу на праве собственности. - залог индивидуального жилого дома, построенного с использованием собственных средств заемщика и средств, полученных по кредитному договору, и земельного участка после государственной регистрации права собственности заемщика (одного из солидарных заемщиков) на индивидуальный жилой дом и (или) земельный участок.
	4. В случае предоставления кредита на цель, указанный в п.п. 2.1. раздела «Цель кредитования»: <p>Залог иного (некредитуемого) недвижимого имущества (2*).</p>
<p>(2*) Иное (некредитуемое) недвижимое имущество принадлежащее на праве собственности физическому лицу, при этом привлечение залогодателя в качестве поручителя или созаемщика не обязательно.</p> <p>Залогодателями по договору ипотеки объекта недвижимости должны выступать все собственники этого объекта. Среди собственников объекта недвижимости не должно быть несовершеннолетних детей, недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц.</p>	

Порядок расчета максимальной суммы кредита	В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.1., 1.2., 1.3.1., 1.3.2. раздела «Цель кредитования»: - Максимальная сумма кредита ограничена суммой залога (ипотекой). При этом значения коэффициента К/З (отношение суммы кредита к стоимости приобретаемого жилого помещения) не должна превышать 85 процентов.
	В случае предоставления кредита на цели, указанной в п.1.4. (1.4.1. и 1.4.2.) и п.2.1 раздела «Цель кредитования»: В случае предоставления кредита на цель, указанной в п.2.1 и п.п. 1.4.1.: Максимальная сумма кредита не должна превышать 85% от сметной стоимости объекта строительства. В случае предоставления кредита на цель, указанной в п.п.1.4.2. Максимальная сумма кредита не должна превышать 85% от суммы рыночной стоимости земельного участка, на котором будет строиться индивидуальный жилой дом и сметной стоимости объекта строительства.
Страхование	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. 2. По выбору Заемщика/Созаемщиков: страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью.
Порядок и форма предоставления кредита	В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.1., 1.2., 1.3.1., 1.3.2. раздела «Цель кредитования»: - Кредит предоставляется в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита одновременно на открытый у Кредитора текущий банковский счет (ТБС) после регистрации ипотеки в пользу Банка. Перевод осуществляются в соответствии с Тарифами Банка. В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.4.1, и 2.1. раздела «Цель кредитования»: - Кредит предоставляется перечислением всей суммы кредита на текущий банковский счет, с последующим перечислением с текущего счета заемщика на аккредитивный счет, открытый на имя подрядчика/застройщика в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО или в другом Банке. Форма исполнения аккредитива: Траншами. Максимальное количество траншей - не более трех траншей. Сумма траншей предоставляется по заявлению Клиента по форме Банка и условиям предоставления транша предусмотренным кредитным договором. В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.4.2 раздела «Цель кредитования»: Кредит предоставляется перечислением всей суммы кредита на текущий банковский счет с последующим перечислением с текущего счета заемщика: - на счет продавца земельного участка в соответствии с договором купли-продажи, после регистрации ипотеки в пользу Банка. Перевод осуществляются в соответствии с Тарифами Банка, и - на аккредитивный счет, открытый на имя подрядчика/застройщика в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО или в другом Банке. Форма исполнения аккредитива: Траншами. Максимальное количество траншей - не более трех траншей. Сумма траншей предоставляется по заявлению Клиента по форме Банка и условиям предоставления транша предусмотренным кредитным договором.
Способы возврата ипотечного кредита, уплаты процентов по нему	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.
Порядок уплаты процентов	Начисляются на остаток ссудной задолженности, погашаются ежемесячно в составе аннуитетного платежа.
Дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование ипотечного кредита, или порядок ее определения	Проценты за пользование Кредитом начисляются Банком, начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита.
Размер и порядок взимания комиссий и прочих платежей	Комиссия Банка за выдачу ипотечного кредита не взимается; Комиссия Банка за открытие ссудного счета не взимается;
Документы после предварительного одобрения заявки	В случае предоставления кредита на цели в пп 1.4.1, 1.4.2. и 2.1. раздела «Цель кредитования»: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права (Свидетельство о собственности на Недвижимое имущество при наличии); Правоустанавливающие документы на земельный участок (Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество); Кадастровый паспорт земельного участка; Технический паспорт недвижимого имущества/технический план помещения (при наличии недвижимого имущества на земельном участке, предоставляется только в случае предоставления кредита на цели 1.4.1.) Уведомление о планируемых строительстве объекта индивидуального жилищного строительства с указанием сведений о планируемых параметрах строительства; Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке; Справка о не использовании средств материнского (семейного) капитала от кредитора, кроме кредитов, полученных в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО (в случае если Продавец/Залогодатель приобрел объект недвижимости с использованием кредитных средств) Отчет об оценке Недвижимого имущества и земельного участка, подготовленный независимой Оценочной компанией. Отчет должен быть оформлен оценочной компанией, включенной в список рекомендуемых оценочных компаний АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО; Проектно-сметные документация; Договор строительства (подряда) индивидуального жилого дома / Договор долевого участия; Копия паспорта (свидетельства о рождении) продавца земельного участка

	Банковские реквизиты или копия вкладной книжки Продавца земельного участка
	Копия свидетельства ИНН Продавца земельного участка
	Банк может затребовать дополнительные документы.
Требования к залому при выдаче кредита	В соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО.
Требования к строительной компании, подрядчику или строительному объекту	Наличие аккредитации в Банке
Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита и (или) уплату процентов	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 (3*) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно). (3*) 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.
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 лица прав (требований) по кредитному 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)	