



# **АО НОКССБАНК**

*Банк развития производства нефтегазодобывающего оборудования, конверсии, судостроения и строительства  
(акционерное общество)*

---

**УТВЕРЖДЕНО**

**Решением Правления**

**АО НОКССБАНК**

**Протокол № \_\_\_\_\_**

**от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019г.**

**ПРОГРАММА КРЕДИТОВАНИЯ  
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ  
НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ  
(ИПОТЕЧНАЯ ПРОГРАММА)**

**г.Волгоград 2019г.**

**ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**  
**к ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЕ**

Директор по развитию \_\_\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_/Д.В. Синюков

Начальник управления  
кредитования – заместитель  
Председателя Правления \_\_\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_/ К.В. Гришин

Начальник отдела  
по работе с клиентами \_\_\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_/ Д.В. Ивченко

Начальник СВК \_\_\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_/ О.В. Титов

Начальник  
Юридического отдела \_\_\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_/ В.В. Гладыш

Начальник СЭБ \_\_\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_/ В.Л. Богомолов

**Кредитование физических лиц на покупку квартиры, дома.**

<b>Цель кредитования</b>	Приобретение квартиры, дома (требования к объекту недвижимости в Приложении 2)
<b>Валюта кредита</b>	Рубли
<b>Обеспечение по кредиту</b>	Залог приобретаемого (имеющегося) жилого помещения (ипотека)
<b>Сумма кредита</b>	До 90% стоимости приобретаемого жилого помещения. При расчете максимально возможной суммы кредита может быть принят совокупный доход семьи Заемщика.
<b>Базовая ставка</b>	<b>13% годовых</b>
<b>Снижение базовой ставки:</b>	<b>Условие снижения базовой ставки:</b>
<b>минус 1% (пункт)</b>	документальное подтверждение доходов
<b>минус 1% (пункт)</b>	совокупная кредитная нагрузка не превышает 50% от совокупного подтвержденного дохода
<b>минус 1% (пункт)</b>	действующий клиент АО НОКССБАНК или первоначальный взнос более 50%
<b>Минимальная процентная ставка</b>	<b>10% годовых</b>
<b>Срок рассмотрения заявки</b>	3 дня
<b>Срок кредита</b>	До 25 лет ( до 30 лет, льгота для работников бюджетной сферы)
<b>Общие условия</b>	
<b>Порядок предоставления кредита</b>	Единовременно
<b>Погашение кредита</b>	Аннуитетными или дифференцированными платежами с возможностью досрочного погашения кредита без комиссий, начиная с первого месяца обслуживания кредита. Отсутствие требований по минимальной сумме досрочного погашения.
<b>Возраст</b>	От 21 года до 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин (предельный возраст окончания срока выплаты кредита)
<b>Страхование</b>	Приобретаемой квартиры/дома от рисков повреждения и уничтожения. Отсутствие требований по обязательному страхованию жизни и здоровья заемщика.
Наличие общего стажа работы от 1 года, стаж на последнем месте работы – от 6 месяцев. Регистрация в качестве индивидуального предпринимателя от 1-го года. Все совершеннолетние собственники недвижимости должны быть созаемщиками, в этом случае рассматривается совокупный доход.	
<b>Банковские комиссии</b>	- открытие текущих счетов (Продавцу и Покупателю) – без комиссии - снятие, перечисление (Продавцом) денежных средств с текущего счета – без комиссии
<b>Порядок расчетов (по соглашению Продавца и Покупателя)</b>	- с использованием аккредитива: выдача кредита и оформление аккредитива в пользу Продавца до регистрации права собственности Покупателя (открытие аккредитива – 0,3% от суммы кредита) - выдача кредита и оплата Продавцу после регистрации перехода права собственности на объект недвижимости к Покупателю

**Этапы получения жилищного ипотечного кредита на вторичном рынке недвижимости**

**Этап 1.** Подача заявки и предоставление документов о Заемщике.

Заемщик предоставляет

- Заявку на получение кредита
- Анкету Заемщика
- Документы для оценки кредитоспособности - Приложение 1.

Заявка рассматривается в течение 3 рабочих дней, определяется возможная сумма ипотечного кредита с учетом доходов Заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки.

**Этап 2.** Выбор жилого помещения (срок до 2-х месяцев).

**Этап 3.** Предоставление документов по сделке купли- продажи и ипотеки жилого помещения.

**Этап 4.** Оценка предмета залога и принятие окончательного решения о выдаче кредита.

**Этап 5.** Подписание договоров

1. кредитного договора
2. договора поручительства (при необходимости)
3. договора купли - продажи квартиры между Заемщиком и Продавцом (форма оплаты – за счет средств банка посредством аккредитива)

**Этап 6.** Оплата первоначального взноса. Государственная регистрация сделки.

**Этап 7.** Предоставление в Банк документа о регистрации права собственности с ипотекой в силу закона в пользу банка

**Этап 8.** Раскрытие аккредитива.

**Этап 9.** Страхование (в течение 2х дней).

**Требования к объекту недвижимости.**

1. Жилое помещение должно быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:
  - иметь электрическую, паровую или газовую систему отопления, обеспечивающую подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
  - иметь систему горячего (допускается использование газовых систем отопления) и холодного водоснабжения ванной комнаты и кухни.
2. Сантехника, окна, двери, крыши (для квартир на последних этажах и коттеджей) находится в исправном состоянии.
3. Здание, в котором находится квартира, не должно находиться в аварийном состоянии, не должно состоять на учете по постановке на капитальный ремонт и иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

**Перечень документов для оценки кредитоспособности Заемщика.**

Копии документов (оригинал для проверки):

1. Паспорт (все листы).
2. Документ об образовании.
3. Копия трудовой книжки, заверенная работодателем.
4. Свидетельство о браке (расторжении брака).
5. Свидетельства о рождении детей.
6. Копии документов о собственности на имущество, принадлежащее на праве собственности заемщику и членам семьи.
7. Справка о доходах не менее чем за **12 месяцев** 2-НДФЛ или декларация с отметкой налогового органа.

Дополнительно если имеются в наличии:

8. Водительское удостоверение.
9. Трудовой контракт (совместительство).
10. Выписки с банковских счетов и другие документы для подтверждения дохода (регулярных выплат, дивидендов и др.) за последние **12 месяцев**.
11. Договор аренды (при наличии), подтверждающий дополнительные доходы Заемщика.

Документы, предоставляемые индивидуальными предпринимателями, подтверждающие доход:

Применяющие ЕНВД	Применяющие УСН
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о регистрации;</li> <li>2. Декларации на 2-е последние отчетные даты с квитанциями об оплате налогов;</li> <li>3. Отчет о доходах и расходах (по форме банка).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о регистрации;</li> <li>2. Декларация на последнюю отчетную дату с квитанциями об оплате налога;</li> <li>3. Книгу о доходах и расходах или Отчёт о доходах и расходах (по форме банка).</li> </ol>

Дополнительные документы по требованию Банка.

**Перечень документов на недвижимость.**

1. Копии документов, подтверждающих право собственности на квартиру (Договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство и т.п.), в том числе акты приема-передачи недвижимости и свидетельство о государственной регистрации права.
2. Оригинал выписки из ЕГРП о зарегистрированных правах на недвижимость и отсутствии обременения на дату обращения.
3. Копия домового книги.
4. Кадастровый паспорт.
5. Выписка из технического паспорта.
6. Справка об отсутствии задолженности об уплате квартирной платы и коммунальных платежей.
7. Оригинал лицевого счета.
8. Согласие органов опеки и попечительства (если в сделке участвуют несовершеннолетние лица).
9. Свидетельство о заключении/расторжении брака продавца.
10. Брачный контракт (при наличии).
11. Согласие супруга продавца/покупателя (нотариально заверенное) на продажу/покупку/зalog недвижимости.
12. Копия паспорта продавца.
13. Документ, подтверждающий дееспособность продавца (военные билет, водительское удостоверение, справка ПНД).

Перечень не является исчерпывающим и может быть дополнен Банком.

## Кредитование физических лиц на приобретение квартиры в строящемся доме, таун-хаусе

<b>Цель кредитования</b>	Приобретение квартиры в строящемся доме, таун-хаусе
<b>Валюта кредита</b>	Рубли
<b>Обеспечение по кредиту</b>	Залог прав требования по участию в долевом строительстве или(и) залог иного жилого помещения
<b>Сумма кредита</b>	До 100% стоимости приобретаемого жилого помещения. При расчете максимально возможной суммы кредита может быть принят совокупный доход семьи Заемщика.
<b>Базовая ставка</b>	<b>13% годовых</b>
<b>Снижение базовой ставки:</b>	<b>Условие снижения базовой ставки:</b>
<b>минус 1% (пункт)</b>	документальное подтверждение доходов
<b>минус 1% (пункт)</b>	совокупная кредитная нагрузка не превышает 50% от совокупного подтвержденного дохода
<b>минус 1% (пункт)</b>	действующий клиент АО НОКССБАНК или первоначальный взнос более 50%
<b>Минимальная процентная ставка</b>	<b>10% годовых</b>
<b>Срок рассмотрения заявки</b>	3 дня
<b>Срок кредита</b>	До 25 лет (до 30 лет для работников бюджетной сферы)
<b>Общие условия</b>	
Порядок предоставления кредита	Единовременно, безналичное перечисление застройщику
Погашение кредита	Аннуитетными или дифференцированными платежами с возможностью досрочного погашения кредита без комиссий, начиная с первого месяца обслуживания кредита. Отсутствие требований по минимальной сумме досрочного погашения.
Возраст	От 21 года до 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин (предельный возраст окончания срока выплаты кредита)
Страхование	Приобретаемой квартиры, иного жилого помещения от рисков повреждения и уничтожения. Отсутствие требований по обязательному страхованию жизни и здоровья заемщика.
Наличие общего стажа работы от 1 года, стаж на последнем месте работы – от 6 месяцев. Регистрация в качестве индивидуального предпринимателя от 1-го года. Все совершеннолетние собственники недвижимости должны быть созаемщиками, в этом случае рассматривается совокупный доход.	
Банковские комиссии	отсутствуют

### Этапы получения жилищного ипотечного кредита на первичном рынке недвижимости (в строящихся домах).

**Этап 1.** Подача заявки и предоставление документов о заемщике.

Заемщик предоставляет

- Заявку на получение кредита
- Анкету заемщика
- Документы для оценки кредитоспособности - Приложение 1.
- Документы на предмет ипотеки (залог имеющегося жилья).
- Договор аренды земельного участка, зарегистрированный в установленном порядке.
- Разрешение на строительство.
- Дополнительно иные документы по требованию банка.

Заявка рассматривается в течении 5 рабочих дней, определяется возможная сумма с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки.

**Этап 2.** Одобрение кредита.

**Этап 3.** Заключение договора долевого участия в строительстве жилого дома, регистрация договора долевого участия в ФРС, предоставление его в банк с документами, подтверждающими частичную оплату.

**Этап 5.** Подписание договоров:

1. кредитного договора
2. договора залога.
3. договора поручительства (при необходимости)
4. договора залога прав требования по договору инвестирования квартиры в жилом доме.

**Этап 7.** Перечисление денег на счет застройщика.

**Этап 8.** Сдача объекта в эксплуатацию.

**Этап 9.** Государственная регистрация права собственности и ипотеки в силу закона (при необходимости)

**Этап 10.** Страхование объекта недвижимости при ипотеке в силу закона.



**Кредитование физических лиц на индивидуальное строительство жилого дома**

<b>Цель кредитования</b>	Финансирование затрат на строительство жилого дома
<b>Валюта кредита</b>	Рубли
<b>Обеспечение по кредиту</b>	Залог иного жилого помещения
<b>Сумма кредита</b>	До 90% проектно-сметной стоимости жилого дома. При расчете максимально возможной суммы кредита может быть принят совокупный доход семьи Заемщика.
<b>Базовая ставка</b>	<b>13% годовых</b>
<b>Снижение базовой ставки:</b>	<b>Условие снижения базовой ставки:</b>
<b>минус 1% (пункт)</b>	документальное подтверждение доходов
<b>минус 1% (пункт)</b>	совокупная кредитная нагрузка не превышает 50% от совокупного подтвержденного дохода
<b>минус 1% (пункт)</b>	действующий клиент АО НОКССБАНК или первоначальный взнос более 50%
<b>Минимальная процентная ставка</b>	<b>10% годовых</b>
<b>Срок рассмотрения заявки</b>	3 дня
<b>Срок кредита</b>	До 25 лет (до 30 лет для работников бюджетной сферы)
<b>Общие условия</b>	
<b>Порядок предоставления кредита</b>	Наличными, в порядке кредитной линии физическому лицу с ежеквартальным предоставлением фотоотчета о ходе строительства (банк имеет право проверки строительства)
<b>Погашение кредита</b>	После освоения лимита кредитной линии устанавливается график погашения основного долга аннуитетными или дифференцированными платежами. До введения графика погашения уплачиваются ежемесячно только проценты. Возможно досрочное погашение кредита без комиссий, начиная с первого месяца обслуживания кредита. Отсутствие требований по минимальной сумме досрочного погашения.
<b>Возраст</b>	От 21 года до 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин (предельный возраст окончания срока выплаты кредита)
<b>Страхование</b>	Страхование дома, иного залога от рисков повреждения и уничтожения. Отсутствие требований по обязательному страхованию жизни и здоровья заемщика.
Наличие общего стажа работы от 1 года, стаж на последнем месте работы – от 6 месяцев. Регистрация в качестве индивидуального предпринимателя от 1-го года. Все совершеннолетние собственники недвижимости должны быть созаемщиками, в этом случае рассматривается совокупный доход.	
<b>Банковские комиссии</b>	отсутствуют

**Кредит на индивидуальное строительство жилого дома**

**Этап 1.** Подача заявки и предоставление документов о заемщике.

Заемщик предоставляет

- Заявку на получение кредита
- Анкету заемщика
- Документы для оценки кредитоспособности - Приложение 1.
- Документы на предмет ипотеки (залог имеющегося жилья или незавершенного строительством жилья)

Заявка рассматривается в течении 5 рабочих дней, определяется возможная сумма с учетом доходов заемщика, наличия собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки.

**Этап 2.** Одобрение кредита.

**Этап 3.** Подписание договоров:

5. кредитного договора
6. договора залога.

7. договора поручительства (при необходимости)

**Этап 7.** Предоставление кредита, после регистрации договора залога, траншами под конкретный объем заявленных строительных или отделочных работ, с последующим фотоотчетом целевого использования кредита. Страхование готового дома в течении 5 дней с даты регистрации права собственности на дом.

### Рефинансирование кредитов, полученных в других банках на приобретение или строительство объектов недвижимости\*.

<b>Цель кредитования</b>	Погашение кредита, полученного в другом банке на приобретение или строительство жилого помещения	
<b>Валюта кредита</b>	Рубли	
<b>Обеспечение по кредиту</b>	Последующий залог объекта недвижимости, на приобретение/строительство которого был выдан рефинансируемый кредит (в случае одобрения другим Банком)	
<b>Сумма кредита</b>	Остаток основного долга по рефинансируемому кредиту	
<b>Срок кредитования</b>	<b>Процентная ставка</b>	
	до регистрации ипотеки в пользу нашего Банка	После регистрации ипотеки
	Без изменения срока кредитования	Действующая ставка другого банка
С увеличением срока кредитования	Действующая ставка другого банка	Действующая ставка другого банка
<b>Общие условия</b>		
<b>Порядок предоставления кредита</b>	Единовременно, путем безналичного перечисления на счет клиента в банке-кредиторе	
<b>Погашение кредита</b>	Аннуитетными или дифференцированными платежами с возможностью досрочного погашения кредита без комиссий, начиная с первого месяца обслуживания кредита. Отсутствие требований по минимальной сумме досрочного погашения.	
<b>Возраст</b>	От 21 года до 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин (предельный возраст окончания срока выплаты кредита)	
<b>Страхование</b>	Объекта недвижимости от рисков повреждения и уничтожения. Отсутствие требований по обязательному страхованию жизни и здоровья заемщика.	
Наличие общего стажа работы от 1 года, стаж на последнем месте работы – от 6 месяцев. Регистрация в качестве индивидуального предпринимателя от 1-го года. Все совершеннолетние собственники недвижимости должны быть созаемщиками, в этом случае рассматривается совокупный доход.		
<b>Банковские комиссии</b>	отсутствуют	

\* На жилое помещение должно быть оформлено свидетельство о праве собственности

### Рефинансирование кредитов, полученных в других банках на приобретение или строительство объектов недвижимости\*.

**Этап 1.** Подача заявки и предоставление документов о заемщике.

Заемщик предоставляет

- Заявку на получение кредита
- Анкету заемщика
- Документы для оценки кредитоспособности - Приложение 1.
- Документы на предмет ипотеки
- Кредитный договор (ипотека), заключенный с другим банком (далее Банк-кредитор).
- Письменное уведомление в Банк-кредитор на досрочное погашение кредита.
- Справка банка о фактической задолженности по основному долгу и процентам на ближайшую дату погашения, предусмотренную графиком платежей, с указанием реквизитов для досрочного погашения.

- Заявка рассматривается в течении 5 рабочих дней, определяется возможность рефинансирования действующего кредита с учетом доходов заемщика и оценки предмета ипотеки.

**Этап 2.** Одобрение кредита.

**Этап 3.** Подписание договоров:

- кредитного договора
- договора ипотеки.
- договора поручительства (при необходимости)

**Этап 4.** Сдача договора ипотеки и кредитного договора на регистрацию в ФРС.

**Этап 5.** Предоставление кредита на текущий счет заемщика с последующим безналичным перечислением денежных средств по реквизитам Банка-кредитора.

**Этап 6.** Заемщик обеспечивает снятие обременения с предмета ипотеки и предоставляет в банк документ, подтверждающий отсутствие обременения на предмет ипотеки. Страхование залога в течении 5 дней после регистрации или внесение АО НОКССБАНК в качестве выгодоприобретателя в действующую страховку.

Условия рефинансирования:

- ✓ Соответствие Клиента требованиям Банка;
- ✓ Рефинансирование возможно только по кредитам, полученным на приобретение готовых объектов (вторичное жильё);
- ✓ Позитивный опыт сотрудничества Клиента и его Кредитора по рефинансируемому договору не менее 6 месяцев;
- ✓ Положительная кредитная история Клиента и отсутствие просрочек по рефинансируемому кредиту;
- ✓ Обязательное переоформление полиса страхования недвижимости, где выгодоприобретателем станет АО НОКССБАНК;
- ✓ Рефинансирование не предусматривает пролонгацию рефинансируемого договора и не увеличивает сроки, обозначенные в нем при снижении ставки для клиента на 1% от действующего договора.
- ✓ Рефинансирование может увеличивать сроки действующего договора при сохранении действующей ставки.
- ✓ Процентная ставка, на условиях которой происходит рефинансирование, без увеличения срока определяется как процентная ставка по рефинансируемому кредитному договору минус 1%;

Порядок и сроки рассмотрения Заявки на рефинансирование «Ипотеки»:

Полностью соответствуют порядку взаимодействия внутренних структурных подразделений банка при рассмотрении Заявок на получение кредита для целей приобретения физическими лицами жилья (ипотечная программа).

### **Особые условия:**

При покупке квартиры, дома, квартиры в строящемся доме, таун-хаусе, индивидуальное строительство жилого дома:

1. Материнский капитал может учитываться в качестве первоначального взноса.

Ставка по кредиту до перевода средств материнского капитала в Банк – 24% годовых.

Ставка по кредиту после перевода средств материнского капитала в Банк – 17% годовых.

2. Материнский капитал может учитываться **ДОПОЛНИТЕЛЬНО** к первоначальному взносу. После перевода средств материнского капитала в Банк, ставка может быть пересмотрена с учетом увеличившегося первоначального взноса.