

**Паспорт ипотечного кредитного продукта
 «Индивидуальный жилой дом»**

«УТВЕРЖДЕНО»
 Решением Правления Банка
 Протокол правления № 141, от 21 июля 2014 г.
 Кредит введен в действие с 21 июля 2014 г.

Внесены изменения
 Решением Комиссии по новым продуктам
 Протокол № 80 от 27.12.2019 г.

Указанные условия действительны с 01.01.2020 г.

Общие условия

Цель кредитования	1.1. На покупку индивидуального жилого дома с земельным участком, на котором расположен приобретаемый ИЖД; 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); 1.3. На приобретение земельного участка с незавершенным строительством ИЖД и завершение строительства объекта; 1.4. На приобретение земельного участка (1*) и строительство жилого дома на приобретённом участке. (1*) В случае если на приобретаемом земельном участке расположены недвижимое имущество и хозяйственные постройки, то данные объекты приобретаются вместе с земельным участком.		
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 созаемщика 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 менее 1 года. Отсутствие просроченной задолженности по действующим кредитам. Общее количество заемщиков/созаемщиков по одному кредитному договору, удовлетворяющих требованиям Банка, не может превышать 3 (три) человек. На Созаемщиков распространяются все требования, предъявляемые к Заемщику.		
Документы для рассмотрения заявки	Документы в соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмаэргиэнбанк» АО Основные документы: 1. Анкета-заявление клиента; 2. Паспорт гражданина РФ; 3. Копия трудовой книжки, заверенная работодателем (кроме зарплатных клиентов – обслуживающихся на зарплатном проекте Банка); 4. 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); 5. Документы на залоговое недвижимое имущество; 6. Проектно-сметные документации; 7. Договор строительства (подряда) индивидуального жилого дома / Договор долевого участия; 8. 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 (при необходимости); Для молодой семьи: 1. Свидетельство о браке (не требуется в случае предоставления кредита лицам из неполных семей); 2. Свидетельство о рождении ребенка (при наличии); Для многодетной семьи: 1. Свидетельство о браке (не требуется в случае предоставления кредита лицам из неполных семей); 2. Свидетельства о рождении детей (в том числе усыновленных, пасынков и падчериц); 3. Справку, подтверждающую обучение ребенка (детей) в возрасте от 18 до 23 лет в образовательной организации всех типов по очной форме обучения; Банк может затребовать дополнительные документы.		
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*)
	Для клиентов получающих за-работную плату на счет в Банке, или для клиентов удовлетворяющих условиям (3*) или (4*)	От 20%	11,00%
	Физические лица, не относящиеся к вышеуказанной категории		11,50%

	<p>(2*) Надбавка процентных ставок +0,7 % - при отказе от страхования рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью; +2 % 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 % 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, на цели 1.3 и 1.4 +1 % 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, на цели 1.2, 1.3, 1.4.</p> <p>(3*) Молодая семья – семья, в которой хотя бы один из супругов не достиг 35 летнего возраста (включительно) или неполная семья (семья с одним родителем и ребенком/детьми), в которой родитель не достиг 35 летнего возраста (включительно), на день подачи Заявки на кредит. (4*) Многодетная семья – лица, состоящие в зарегистрированном браке, либо матери (отцы), не состоящие в зарегистрированном браке, и их трое и более детей (родившиеся и (или) усыновленные (удочеренные), пасынки и падчерицы) в возрасте до 18 лет (на день подачи Заявки на кредит), а также достигшие совершеннолетия один или несколько детей при условии, что совершеннолетние дети обучаются в образовательных организациях всех типов по очной форме обучения и не достигли 23 лет (на день подачи Заявки на кредит).</p>
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: 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>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>2. По выбору Заемщика/Созаемщиков: страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью.</p>
Форма предоставления кредита	<p>Единовременно по целям: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4. или траншами по целям: 1.2, 1.3, 1.4.</p> <p>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(5*), при целях 1.2, 1.3, 1.4.</p> <p>(5*) 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>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.</p>
Порядок уплаты процентов	Начисляются на остаток ссудной задолженности, погашаются ежемесячно в составе аннуитетного платежа.
Дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование	Проценты за пользование Кредитом начисляются Банком, начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита.
Целевое подтверждение	<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>
Размер и порядок взимания комиссий и прочих платежей	<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 одновременно) согласно тарифам Банка;</p>
Порядок расчета максимальной суммы кредита	В соответствии с требованиями Положения об ипотечном кредитовании физических лиц АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО;
Документы после предварительного одобрения заявки	<ol style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок (Свидетельство о собственности на Недвижимое имущество при наличии) или Выписка ЕГРН; Правоустанавливающие документы на земельный участок (Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество при наличии); Зарегистрированный договор аренды / договор уступки аренды земельного участка; Согласие арендодателя на передачу в залог земельного участка; Кадастровый паспорт земельного участка; Технический паспорт недвижимого имущества/технический план помещения (при наличии недвижимого имущества на земельном участке); Разрешение на строительство, выданное уполномоченным органом, оформленное в надлежащем порядке с указанием сроков выдачи; Акт осмотра земельного участка и Фотографии земельного участка (оформляется сотрудником Банка); Выписка из ЕГРП на земельный участок (предоставляется сотрудником Банка); Разрешение органов опеки и попечительства (при необходимости) Отчет об оценке Недвижимого имущества и земельного участка, подготовленный независимой Оценочной компанией (на цели: 1.1.) Проектно-сметные документации; Договор строительства (подряда) индивидуального жилого дома / Договор долевого участия. <p>Банк может затребовать дополнительные документы</p>

Требования к залого	<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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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>Б) Требования к земельному участку:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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>2. на цели строительства ИЖД на имеющемся участке</p> <p>А) Требования к земельному участку:</p> <ul style="list-style-type: none"> – земельный участок должен принадлежать Залогодателю на праве собственности / на праве аренды (6*), (7*) 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>Б) Требования к строительной компании и строительному объекту:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.2 <p>3. на цели приобретения незавершенного строительства ИЖД с земельным участком завершение строительства объекта:</p> <p>А) Требования к земельному участку:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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>Б) Требования к объекту незавершенного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Объект незавершенного строительства должен принадлежать продавцу на праве собственности и подтверждаться соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства РФ; <p>В) Требования к строительной компании и к строительному объекту:</p> <ul style="list-style-type: none"> – наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.3 <p>4. на цели приобретения земельного участка и строительство жилого дома на приобретённом участке:</p> <p>А) Требования к земельному участку:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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>Б) Требования к строительной компании и строительному объекту:</p> <ul style="list-style-type: none"> – наличие аккредитации в Банке – при кредитовании на цели в соответствии с п. 1.4 <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>(6*) 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>(7*) 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>
Дополнительные условия	<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 (8*) 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>(8*) 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>
Требования к приобретаемому или строящемуся жилому дому	<ol style="list-style-type: none"> 1. Индивидуальный жилой дом должен иметь фундамент; 2. Индивидуальный жилой дом должен быть подключен к системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь; 3. Этажность индивидуального жилого дома – не более чем три этажа; 4. Индивидуальный жилой дом должен быть в исправном конструктивном и техническом состоянии, не находится в аварийном состоянии, не требуется капитальный ремонт; 5. 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 (9*) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно).</p> <p>(9*) 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	<p>Подсудность споров по искам кредитора к заемщику по месту нахождения Кредитора, по спорам по защите прав потребителя - по месту нахождения Истца</p>
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 ВА.ПОТЕ, ОТЛИЧНОЙ ОТ ВА.ПОТЫ КРЕДИТА (ЗАЙМА)	