

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 № 835 от 21.04.2023 г.

Указанные условия действительны с 24.04.2023 г.

Общие условия

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.

**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.

**4. Категория "Медицинские и педагогические работники"**

4.1. Гражданин, осуществляющий трудовую деятельность в должности педагогического работника и имеющий стаж работы по соответствующей специальности в государственной или муниципальной образовательной организации, расположенной на территории субъекта Российской Федерации, входящего в состав Дальневосточного федерального округа, не менее 5 лет по состоянию на дату обращения за получением кредита;

4.2. Гражданин, осуществляющий трудовую деятельность и имеющий стаж работы в государственной или муниципальной медицинской организации, расположенной на территории субъекта Российской Федерации, входящего в состав Дальневосточного федерального округа, не менее 5 лет по состоянию на дату обращения за получением кредита.

Целевая аудитория

Территория действия продукта

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 категорий  
- «Молодая семья»,  
- "Участник программы повышения мобильности трудовых ресурсов",  
- "Медицинские и педагогические работники":

1.1. Приобретение по договору купли-продажи готового жилого помещения или жилого помещения с земельным участком (включая индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса и жилое помещение в доме блокированной застройки, дом блокированной застройки), у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) или индивидуального предпринимателя, являющихся первыми собственниками таких жилых помещений и зарегистрировавших право собственности на указанные жилые помещения после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию (разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствующих случаях);

1.2. Приобретение жилого помещения или жилого помещения с земельным участком, находящихся на этапе строительства (включая индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса и жилое помещение в доме блокированной застройки, дом блокированной застройки) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с положениями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" с юридическими лицами (за исключением управляющих компаний инвестиционных фондов), или по договорам уступки прав требования по указанным договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с положениями указанного в настоящем абзаце Федерального закона с юридическими лицами (за исключением управляющих компаний инвестиционных фондов)

1.3. Приобретение следующего объекта в случае местонахождения приобретаемого готового жилого помещения **в сельском населенном пункте** 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. Квартирные в многоквартирном доме;
1.3.2. Жилого дома с земельным участком;
1.4. Индивидуальное строительство жилого дома.
1.4.1. Индивидуальное строительство жилого дома на земельном участке с привлечением подрядной организации;
1.4.2. Индивидуальное строительство жилого дома на земельном участке своими силами;
1.4.3. Приобретение земельного участка и строительство на нем индивидуального жилого дома с привлечением подрядной организации;
1.4.4. Приобретение земельного участка и строительство на нем индивидуального жилого дома своими силами.
2. Для категории «Дальневосточный гектар»:
2.1. Индивидуальное строительство жилого дома с привлечением подрядной организации 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, п. 3, п. 4 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, п. 3, п. 4 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;

<b>Валюта кредитования</b>	Российские рубли.
<b>Срок выдачи кредита</b>	Не ранее 21 января 2020 г. и не позднее 31 декабря 2024 г. Включительно.
<b>Срок кредитования</b>	От 3 до 20 лет.
<b>Сумма кредита</b>	Минимальный размер ипотечного кредита составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей; Максимальный размер ипотечного кредита составляет 6 000 000 (Шесть 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>Размер первоначального взноса (за счет личных средств заемщика)</b>	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.
<b>Требования к заемщикам</b>	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 <b>18 лет</b> . Максимальный возраст на момент погашения кредита не должен превышать <b>75 лет</b> . 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.
<b>Документы Заемщика / Поручителя для рассмотрения заявки</b>	Паспорт гражданина РФ;
	Страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС);
	Документы, подтверждающие доходы и занятость, указанные в "Перечне документов, принимаемых от заемщика, поручителя, залогодателя, подтверждающих доходы и занятость". Документы по доходам необходимы за последние 12 месяцев.
	<b>Дополнительно для категории "Медицинские и педагогические работники":</b> Заверенная работодателем копия трудовой книжки или выписка из трудовой книжки; или Форма СТД-Р и СТД-ПФР (выписка из электронной трудовой книжки) на бумажном носителе. Срок действия данных документов составляет 30 календарных дней с даты оформления включительно; или Сведения о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица - выписка из Пенсионного фонда Российской Федерации (форма СЗИ-ИЛС).

	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.
<b>Срок рассмотрения кредитной заявки</b>	До 14 рабочих дней с момента предоставления в Банк полного пакета документов
<b>Базовая ставка, % годовых</b>	<b>2.0</b>
<b>Дисконты и надбавки к базовой процентной ставке (п.п. - процентные пункты)</b>	<p><b>Минус 0.3</b> п.п. при использовании услуги "Электронная сделка";</p> <p><b>На цели кредитования 1.1., 1.2.:</b> <b>Минус 0.2</b> п.п. при покупке объекта недвижимости в ЖК "Золотой час", г. Якутск, застройщик ООО «Специализированный застройщик «А112».</p> <p><b>Плюс 1</b> 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;</p> <p>Сочетание (суммирование) дисконтов и надбавок допускается.</p>
<b>Предельный размер процентной ставки</b>	Предельный размер процентной ставки соответствует уровню ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 2,5 процентных пункта. Размер процентной ставки по кредиту не может превышать Предельного размера процентной ставки.
<b>Дополнительные требования к процентной ставке</b>	<p>Устанавливается процентная ставка равная Предельному размеру процентной ставки в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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".</li> <li>○ Для категорий «Молодая семья», "Участник программы повышения мобильности трудовых ресурсов", "<b>Медицинские и педагогические работники</b>": 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.</li> </ul>
<b>Залоговое обеспечение</b>	<p>Залог приобретаемого (ранее приобретенного) недвижимого имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. В случае предоставления кредита на цели в п.п. 1.2. раздела «Цель кредитования»: <ul style="list-style-type: none"> <li>- на этапе строительства - залог прав требования участника долевого строительства;</li> <li>- после государственной регистрации права собственности недвижимого имущества приобретенного с использованием кредитных средств - залог недвижимого имущества;</li> </ul> </li> <li>3. По цели, указанной в п.1.4. раздела «Цель кредитования»: <p>В случае предоставления кредита на цель, указанный в <b>п.п. 1.4.1., 1.4.3.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- залог земельного участка (собственного или приобретаемого);</li> <li>- 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;</li> <li>или</li> <li>- 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).</li> </ul> <p>В случае предоставления кредита на цели: <b>1.4.2. и 1.4.4.:</b></p> <p>На этапе строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- поручительство одного физического лица или залог иного недвижимого имущества;</li> <li>- залог земельного участка (собственного или приобретаемого);</li> </ul> <p>После завершения строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>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. 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> </li> </ol>

Порядок расчета максимальной суммы кредита	<p>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.</p>
	<p>В случае предоставления кредита на цели, указанной в п.1.4. (1.4.1. - 1.4.4.) и п.2.1 раздела «Цель кредитования»:</p> <p>В случае предоставления кредита на цель, указанной в п.2.1 и п.п. 1.4.1., 1.4.2. (на своем с подрядом или самострой) : Максимальная сумма кредита не должна превышать 85% от сметной стоимости объекта строительства.</p> <p>В случае предоставления кредита на цель, указанной в п.п. 1.4.3., 1.4.4. (на приобретаемом с подрядом или самострой) : Максимальная сумма кредита не должна превышать меньшую из величин: - 85% суммы стоимости земельного участка и сметной стоимости объекта строительства; - 85% суммы стоимости земельного участка, на котором будет строиться индивидуальный жилой дом и оценочной стоимости иного недвижимого имущества (предмета залога).</p> <p>Стоимость земельного участка определяется как минимальная из величин: - оценочная стоимость земельного участка, - продажная стоимость земельного участка.</p> <p>Оценочная стоимость недвижимого имущества (предмета ипотеки) определяется как рыночная стоимость недвижимого имущества (предмета ипотеки) по результатам заключения независимой оценочной компании.</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>
Порядок и форма предоставления кредита	<p><b>В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.1., 1.2., 1.3.1., 1.3.2. раздела «Цель кредитования»:</b> - 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.</p> <p><b>В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.4.1, и 2.1. раздела «Цель кредитования»:</b> - 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.</p> <p><b>В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.4.2 раздела "Цель кредитования":</b> - Кредит предоставляется перечислением всей суммы кредита на текущий банковский счет заемщика.</p> <p><b>В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.4.3 раздела «Цель кредитования»:</b> 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.</p> <p><b>В случае предоставления кредита на цели, указанные в п.п. 1.4.4 раздела «Цель кредитования»:</b> Кредит предоставляется перечислением всей суммы кредита на текущий банковский счет с последующим перечислением части кредита 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.</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	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;
Требуемые документы для одобрения объекта приобретения / объекта строительства	Документы по объекту недвижимости и документы продавца/ов объекта недвижимости, указанные в "Перечне документов для согласования объекта недвижимости по ипотечному кредиту".
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

<p><b>Неустойка за несвоевременное перечисление платежа в погашение кредита и (или) уплату процентов</b></p>	<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 (3*) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно).</p> <p>(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.</p>
<p><b>Подсудность споров по искам кредитора к заемщику</b></p>	<p>Подсудность споров по искам кредитора к заемщику по месту нахождения Кредитора, по спорам по защите прав потребителя - по месту нахождения Истца.</p>
<p>Уступка Банком третьим лицам прав (требований) по кредитному договору не запрещена</p>	