

## Условия кредитования физических лиц по продукту «Комната в кредит» программы «Ипотека» в АО «Эксперт Банк»

### 1. Параметры продукта «Комната в кредит»

1.1	<b>Цель кредита</b>	Приобретение отдельной комнаты (комнат) в квартире / доли (долей) в праве общей долевой собственности на квартиру в готовом многоквартирном доме, комнаты в общежитии, имеющем статус жилого дома (далее – «Комната в общежитии»), расположенных в регионах присутствия Банка (далее – «Недвижимое имущество»)	
1.2	<b>Регионы объектов недвижимости</b>	Объекты недвижимости, расположенные в регионах присутствия Банка	
1.3	<b>Валюта кредита</b>	Рубли РФ	
1.4	<b>Срок кредита</b>	От 1 года до 20 лет	
1.5	<b>Размер процентной ставки (зависит от размера К/З<sup>1</sup>)</b>	Указаны базовые процентные ставки для заемщиков для всех регионов предмета залога	
		<b>Базовая фиксированная процентная ставка в рублях РФ:</b>	
		<b>Размер К/З</b>	<b>Процентная ставка</b>
		<b>85% &lt; К/З ≤ 100%</b>	14,5%
		<b>50% &lt; К/З ≤ 85%</b>	14,0%
		<b>К/З ≤ 50%</b>	13,5%
<b>Надбавки к базовой фиксированной процентной ставке:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• При отказе Заемщика от страхования приобретаемого Недвижимого имущества от рисков утраты и повреждения процентная ставка повышается на <b>1,5%</b>.</li> <li>• При отказе Заемщика от страхования жизни, постоянной потери трудоспособности Заемщика процентная ставка повышается на <b>1,5%</b>.</li> <li>• При отказе Заемщика от страхования утраты права собственности на приобретаемое Недвижимое имущество - процентная ставка повышается на <b>1,0%</b>.</li> </ul> Надбавки к базовому значению процентной ставки суммируются.		При оплате единовременного платежа в размере <b>1,0% / 2,5% / 4,0%</b> от суммы кредита за снижение процентной ставки в соответствии с Тарифами банковских услуг для клиентов - физических лиц, процентная ставка снижается на <b>0,5% / 1,0% / 1,5%</b>	
1.6	<b>Минимальный и максимальный размер кредита</b>	<b>г. Москва, МО</b>	<b>Другие регионы</b>
		300 000 - 4 000 000 рублей	200 000 - 3 000 000 рублей
1.7	<b>Минимальный первоначальный взнос</b>	От 0% от стоимости приобретаемой недвижимости	
1.8	<b>Обеспечение кредита</b>	Залог приобретаемого Недвижимого имущества, расположенного в регионах присутствия Банка, соответствующего требованиям Банка.	
1.9	<b>Количество Созаемщиков</b>	Не более 4х (вместе с Заемщиком)	
1.10	<b>Страхование</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• страхование приобретаемого Недвижимого имущества от рисков утраты и повреждения;</li> <li>• страхование жизни, постоянной потери трудоспособности Заемщика;</li> <li>• страхование утраты права собственности на приобретаемое Недвижимое имущество.</li> </ul> Сумма страхового покрытия по каждому из видов страхования в течение срока кредита должна быть не менее 100 % от суммы текущей задолженности по кредиту.	
1.11	<b>Основные требования к Заемщикам/Созаемщикам</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гражданство РФ</li> <li>• На дату обращения в Банк возраст Заемщика должен составлять не менее 21 года. На момент полного погашения задолженности по кредиту возраст Заемщика должен составлять не более 65 лет.</li> </ul>	

<sup>1</sup> Для определения размера процентной ставки коэффициент К/З рассчитывается как соотношение размера кредита к рыночной стоимости приобретаемой недвижимости.

Рыночная стоимость приобретаемой недвижимости определяется как минимальная из цен объекта недвижимости - по Договору купли-продажи (либо при наличии - цены продажи из свидетельства, выданного нотариусом о направлении уведомления о продаже комнаты) либо по Отчету независимой оценочной компании.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Стаж работы на последнем месте не менее 4 месяцев (для трудоустроенных граждан).</li> </ul>
1.12	<b>Подтверждение доходов Заемщиков/Созаемщиков</b>	<p>По основному месту работы и месту работы по совместительству:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Справка 2-НДФЛ</li> <li>Справка по форме Банка</li> <li>Документы, подтверждающие доход в виде пенсионных выплат</li> </ul>
1.13	<b>Основные документы, подписываемые Заемщиком/ Созаемщиком для совершения сделки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кредитный договор;</li> <li>Закладная на Недвижимое имущество;</li> <li>Договор приобретения Недвижимого имущества за счет кредитных средств</li> </ul>
1.14	<b>Основные сборы Банка</b>	В соответствии с действующей редакцией Тарифов Банка

## **2. Требования к предмету залога в АО «Эксперт Банк» при предоставлении кредитов физическим лицам в рамках продукта «Комната в кредит» программы «Ипотека».**

Предметом залога по ипотечному кредиту по продукту «Комната в кредит» может являться только объект недвижимости, который соответствует требованиям Банка.

### **2.1. Здание, в котором расположена квартира, должно соответствовать следующим требованиям:**

- 2.1.1. иметь статус многоквартирного дома либо жилого дома (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства);
- 2.1.2. быть подключенным к центральным (городским) системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
- 2.1.3. не должно относиться к специализированному жилищному фонду;
- 2.1.4. не должно быть включено в программу реновации (в г. Москва);
- 2.1.5. иметь физический износ не более 60% включительно;
- 2.1.6. не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт (за исключением многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах);
- 2.1.7. не быть признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции
- 2.1.8. не иметь материал стен – дерево (брус), металлокаркасные панели с внутренним заполнением эффективным минераловатным утеплителем, СИП панели, легкие стальные конструкции;
- 2.1.9. иметь не менее 2-х этажей (для всех типов домов).

Исключение: иметь более 5-ти этажей (для панельных и блочных домов -1969-1975 года постройки в г. Москве).

2.1.10. не должно быть расположено в закрытом административно-территориальном образовании (ЗАТО) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.07.2001 N 508 «Об утверждении перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов».

### **2.2. Квартира, в которой находится приобретаемая комната/доля в праве общей долевой собственности на квартиру (за исключением приобретения комнат в общежитиях), должна:**

- 2.2.1. иметь отдельную от других квартир кухню и санузел (ванная комната и туалет);
- 2.2.2. не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудования мест общего пользования (за исключением случаев, перечисленных в Порядке действий при выявлении перепланировки в предмете залога при предоставлении кредитов физическим лицам в рамках продукта «Комната в кредит» программы «Ипотека» в АО «Эксперт Банк»);
- 2.2.3. располагаться на надземных этажах при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;
- 2.2.4. В случае отсутствия в квартире отдельной ванной комнаты, данный объект может быть принят в качестве предмета ипотеки при выполнении следующих условий:
  - наличие отдельного от других квартир туалета и кухни;
  - в соответствии с представленными правоустанавливающими документами данная квартира должна иметь статус «квартира», «жилое помещение»;
  - наличие установленной ванны/душевой кабины на площади кухни или иных вспомогательных площадях. В случае размещения ванны/душевой кабины на вспомогательной площадке необходимо выделение в отдельное помещение. Сведения о переоборудовании должны быть внесены в ЕГРН.

### **2.3. При приобретении отдельной комнаты/доли в праве общей долевой собственности в квартире:**

- 2.3.1. Приобретаемая комната должна являться изолированным жилым помещением, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН, и должна находиться в квартире, соответствующей требованиям Банка, в многоквартирном доме, расположенном в регионах присутствия Банка.
- 2.3.2. Приобретаемая доля в праве общей долевой собственности в квартире, право собственности на которую зарегистрировано в ЕГРН, по размеру должна соответствовать минимум одной изолированной комнате. При этом в случае, если определен порядок пользования квартирой, в том числе закрепление определенной комнаты, пропорционально соответствующей доле в праве общей долевой собственности на квартиру, необходимо предоставление соглашения сосособственников (решения суда, иных документов). В случае отсутствия определенного порядка пользования квартирой предоставляется справка в произвольной форме за подписью продавца о том, что соглашение о порядке пользования квартирой между сосособственниками не заключалось, решение суда и иные документы отсутствуют.
- 2.3.3. Должны быть соблюдены правила о преимущественном праве покупки недвижимого имущества собственниками других комнат в квартире. Необходимо предоставление документов, подтверждающих отказ от преимущественного права покупки всех собственников (в том числе и не титульных) всех комнат в квартире, либо свидетельство, выданное нотариусом о направлении уведомления о продаже комнаты с указанием цены продажи. Требование о соблюдении

преимущественного права не применяется в случае, если Заемщику/Созаемщику - покупателю отдельной комнаты уже принадлежит на праве собственности одна из комнат (при этом собственники принадлежащей и приобретаемой комнаты должны совпадать).

2.3.4. Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности в квартире подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

**2.4. При приобретении комнаты в общежитии, комната:**

2.4.1. должна являться изолированным жилым помещением, право собственности, на которое зарегистрировано в ЕГРН;

2.4.2. должна находиться в жилом доме, соответствующем требованиям Банка в соответствии с п.2.1. и расположенном в регионах присутствия Банка.

**2.5.** Приобретаемая комната не должна иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудования (за исключением случаев, перечисленных в Порядке действий при выявлении перепланировки в предмете залога при предоставлении кредитов физическим лицам в рамках продукта «Комната в кредит» программы «Ипотека» в АО «Эксперт Банк»);