



# **АО НОКССБАНК**

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

---

**УТВЕРЖДЕНО**

**Решением Правления**

**АО НОКССБАНК**

**Протокол № \_\_\_\_\_**

**от «16» ноября 2023г.**

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

**г.Волгоград 2023г.**

**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>20% 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>17% 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
Процентная ставка может устанавливаться индивидуально в зависимости от предложений других банков и иной информации	

## 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** 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:

<b>Применяющие ПСН</b>	<b>Применяющие УСН (ЕСХН)</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о регистрации или выписка из ЕГРИП, подтверждающая статус предпринимателя;</li> <li>2. Патент за последние 12 месяцев с квитанциями об оплате налогов;</li> <li>3. Книга о доходах и расходах за последние 12 месяцев или выписку с расчётного счёта за последние 12 месяцев;</li> <li>4. Отчет о доходах и расходах по форме банка (если книга о доходах или выписка не даёт представление о расходах).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о регистрации или выписка из ЕГРИП, подтверждающая статус предпринимателя;</li> <li>2. Декларация на последнюю отчетную дату с квитанциями об оплате налога;</li> <li>3. Книга о доходах и расходах за последние 12 месяцев или выписку с расчётного счёта за последние 12 месяцев;</li> <li>4. Отчет о доходах и расходах по форме банка (по форме банка, если книга о доходах или выписка не даёт представление о расходах).</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>20% 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>17% 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>	Единовременно, безналичное перечисление застройщику
<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, 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.	
<b>Банковские комиссии</b>	отсутствуют
<b>Порядок расчетов (по соглашению Продавца и Покупателя)</b>	- с использованием аккредитива: выдача кредита и оформление аккредитива в пользу Продавца до регистрации договора долевого участия Покупателя (открытие аккредитива – 0,3% от суммы кредита) - выдача кредита и оплата Застройщику (Продавцу) после регистрации Договора долевого участия (Уступки права) на строящийся объект недвижимости к Покупателю
Процентная ставка может устанавливается индивидуально в зависимости от предложений других банков и иной информации	

### 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>20% 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>17% 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	Наличными, в порядке кредитной линии физическому лицу с ежеквартальным предоставлением фотоотчета о ходе строительства (банк имеет право проверки строительства)
Погашение кредита	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.
Возраст	От 21 года до 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин (предельный возраст окончания срока выплаты кредита)
Страхование	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.	
Банковские комиссии	отсутствуют
Процентная ставка может устанавливаться индивидуально в зависимости от предложений других банков и иной информации	

**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	-1% от действующей ставки 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	
Процентная ставка может устанавливается индивидуально в зависимости от предложений других банков и иной информации		

\* 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 внесении 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.