

**Условия предоставления кредитов по программе ипотечного кредитования физических лиц в ОАО  
«Промсвязьбанк» на приобретение квартиры на первичном рынке недвижимости – «Новостройка – Гос.  
программа»  
(далее – «Условия»)**

**Общие условия кредитования**

Цель получения Кредита	Кредит на приобретение Квартиры на первичном рынке недвижимости путем заключения Договора о приобретении Квартиры: ДДУ или Договора уступки прав по ДДУ;						
Сумма и валюта Кредита	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальная сумма Кредита: 500 000,00 (Пятьсот тысяч и 00/100) рублей РФ. При этом минимальная сумма Кредита не может быть менее 20 (Двадцати) % от стоимости Квартиры по Договору о приобретении Квартиры.</li> <li>2. Максимальная сумма Кредита определяется Банком в соответствии с платежеспособностью физических лиц - участников Ипотечной сделки, доход которых учитывается при расчете суммы Кредита, и при этом удовлетворяет одновременно следующим условиям: <ul style="list-style-type: none"> <li>• не более 80 (Семидесяти) % от стоимости Квартиры, указанной в Договоре о приобретении Квартиры;</li> <li>• не более 8 000 000,00 (Восьми миллионов и 00/100) рублей РФ - для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области;</li> <li>• не более 3 000 000,00 (Трех миллионов и 00/100) рублей РФ - для других регионов.</li> </ul> </li> </ol>						
Срок кредитования	От 36 (Тридцати шести) до 300 (Трехсот) месяцев (включительно). Срок кредитования должен быть кратен 1 (Одному) месяцу.						
Процентные ставки	<p>За пользование Кредитом Банком устанавливаются процентные ставки в следующем размере:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Базовые процентные ставки (далее – «Базовая процентная ставка»): <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Валюта Кредита</th> <th>Размер первоначального взноса (в процентах)</th> <th>Размеры Базовых процентных ставок (в процентных пунктах годовых)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RUR</td> <td>20-80</td> <td>11,90</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>2. Надбавки (дополнительные условия о процентной ставке): <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. в случае выбора Заемщиком условий кредитования с осуществлением видов страхования, указанных в разделе «Требования по страхованию» Условий, процентная ставка по Кредиту устанавливается в размере Базовой процентной ставки.</li> <li>2.2. Базовая процентная ставка в зависимости от принадлежности к соответствующему периоду (до или после оформления и регистрации права собственности Покупателя на Квартиру, ипотеки в пользу Банка) увеличивается на 6 (Шесть) процентных пунктов годовых в следующих случаях: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) в случае выбора Заемщиком условий кредитования без осуществления видов страхования, указанных в разделе «Требования по страхованию» Условий, с даты подписания кредитного договора;</li> <li>2) в случае выбора Заемщиком условий кредитования с осуществлением видов страхования, указанных в разделе «Требования по страхованию» Условий, и отсутствия у Банка документально подтвержденной информации об осуществлении в полном объеме видов страхования (оплаты страховой премии (страховых взносов)), указанных в разделе «Требования по страхованию» Условий, по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты истечения: <ul style="list-style-type: none"> <li>• срока действия договора (-ов) страхования, указанного (-ых) в разделе «Требования по страхованию» Условий (хотя бы одного из указанных договоров); и/или</li> <li>• периода страхования, определенного в договоре (-ах) страхования, указанного (-ых) в разделе «Требования по страхованию» Условий (хотя бы одного из указанных договоров), страховая премия (страховой взнос) по которому была оплачена.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> <p>В случае если дата установления процентной ставки в новом размере, указанная в настоящем пункте Условий, совпадает с официально установленным выходным и/или нерабочим праздничным днем, то процентная ставка устанавливается в новом размере со следующего за указанной датой рабочего дня, а начисление процентов по процентной ставке в новом размере осуществляется с календарного дня, следующего за рабочим днем установления процентной ставки в новом размере.</p> </li> </ol>	Валюта Кредита	Размер первоначального взноса (в процентах)	Размеры Базовых процентных ставок (в процентных пунктах годовых)	RUR	20-80	11,90
Валюта Кредита	Размер первоначального взноса (в процентах)	Размеры Базовых процентных ставок (в процентных пунктах годовых)					
RUR	20-80	11,90					
Виды комиссий и платежей	Отсутствуют.						

Досрочное погашение	<p>Полное или частичное досрочное погашение задолженности по кредитному договору допускается с даты предоставления Кредита без комиссии за досрочное погашение и без ограничения минимальной суммы при досрочном погашении в соответствии с условиями кредитного договора.</p> <p>Частичное досрочное погашение задолженности по кредитному договору по выбору Заемщика производится с уменьшением суммы ежемесячного платежа либо с сокращением срока кредитования.</p>
Штрафные санкции	<p>За неисполнение Заемщиком и/или Созаемщиком (при наличии) обязательств по возврату основного долга и/или уплате процентов в сроки, установленные кредитным договором, или неисполнения обязанности погасить задолженность по кредитному договору в случае ее досрочного истребования, предусмотренной кредитным договором, на просроченную задолженность по основному долгу и/или процентам начисляются пени в размере 0,3 (Ноль целых три десятых) % от суммы просроченной задолженности по основному долгу и/или процентам (соответственно) за каждый день просрочки с даты ее возникновения до даты фактического погашения (обе даты включительно).</p>
Первоначальный взнос	<p>Уплачивается за счет собственных денежных средств Заемщика и составляет не менее 20 (Двадцати) % стоимости Квартиры по Договору о приобретении Квартиры.</p> <p>Заемщик:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. вносит денежные средства в сумме первоначального взноса на свой счет, открытый в Банке, для последующего: <ul style="list-style-type: none"> <li>• безналичного перечисления их в пользу Продавца;</li> <li>• внесения в ИБС;</li> <li>• перечисления на счет покрытия по Аккредитиву;</li> </ul> </li> <li>2. либо предоставляет Банку документы, подтверждающие оплату первоначального взноса Продавцу (перечень документов, которыми может быть подтверждена уплата первоначального взноса, указан в Условиях доступа <del>к</del> ИБС/Условиях исполнения аккредитива).</li> </ol> <p>В случае отклонения стоимости Квартиры по Договору о приобретении Квартиры от среднерыночной более чем на 20%, для расчета размера первоначального взноса Банк имеет право установить свою стоимость.</p>
Источник погашения	<p>Собственные средства Заемщика и/или Созаемщика (при наличии).</p>
Обеспечение по Кредиту	<p>1. Обеспечением по Кредиту являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. до государственной регистрации права собственности Покупателя на Квартиру и ипотеки в пользу Банка: <ul style="list-style-type: none"> <li>• залог всех прав Покупателя по Договору о приобретении Квартиры;</li> </ul> </li> <li>1.2. после государственной регистрации права собственности Покупателя на Квартиру и ипотеки в пользу Банка: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ипотека (залог) Квартиры.</li> </ul> <p>Права Банка на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой (без представления других доказательств существования этих обязательств), и право залога на Квартиру должны быть удостоверены Закладной;</p> </li> <li>1.3. дополнительно предоставляется поручительство физических лиц (не более 2 (Двух) Поручителей, привлечение которых требуется для учета доходов): <ul style="list-style-type: none"> <li>• по желанию Заемщика (для учета доходов и в том числе согласно п. 5.3 раздела «Прочее» Условий); либо</li> <li>• по требованию Банка;</li> </ul> </li> <li>2. Предмет залога должен соответствовать требованиям Банка, указанным в Требованиях к предмету залога.</li> </ol>

<p>Требования по страхованию</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В случае выбора Заемщиком и Созаемщиком (при наличии) условий кредитования со страхованием, страхование осуществляется в соответствии с Требованиями по страхованию. При этом страхованию подлежат: <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. На этапе до оформления и регистрации права собственности Покупателя на Квартиру и ипотеки в пользу Банка: жизнь и здоровье Заемщика, Созаемщика (при наличии), Поручителя, который является супругом (-ой) Заемщика (в случае, указанном в п. 5.3 <b><u>Ошибка! Источник ссылки не найден.</u></b> раздела «Прочее» Условий) (личное страхование). При этом распределение страховой суммы между договорами личного страхования Заемщика и Созаемщика или Поручителя (при наличии) должно соответствовать соотношению 50 (Пятьдесят) % на 50 (Пятьдесят) % (вне зависимости от соотношения долей их дохода в общем доходе семьи Заемщика и его супруги (-а)).</li> <li>1.2. На этапе после оформления и регистрации права собственности Покупателя на Квартиру и ипотеки в пользу Банка: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) объекты страхования, указанные в п. 1.1 настоящего раздела Условий;</li> <li>2) Квартира (страхование от риска утраты или повреждения Квартиры) (имущественное страхование).</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>2. В случае если Заемщик выбрал условия кредитования с осуществлением видов страхования, указанных в настоящем разделе Условий, но при этом нарушаются обязательства по страхованию или хотя бы по одному из указанных видов страхования, процентная ставка по Кредиту устанавливается в увеличенном размере в соответствии с разделом «Процентные ставки» Условий.</li> </ol>
<p>Порядок получения Кредита</p>	<p>Кредит предоставляется одновременно путем перечисления суммы Кредита на счет Заемщика, открытый в Банке, при выполнении следующих условий в совокупности:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общие условия: <ul style="list-style-type: none"> <li>• предъявление оригиналов договора (-ов) страхования, а также документов, подтверждающих уплату страховой премии (страхового взноса) по ним (в соответствии с Требованиями по страхованию, в случае выбора Заемщиком и Созаемщиком (при наличии) условий кредитования с осуществлением видов страхования, указанных в разделе «Требования по страхованию» Условий);</li> <li>• заключение договора (-ов) поручительства (при наличии) согласно разделу «Обеспечение по Кредиту»;</li> <li>• подтверждение уплаты первоначального взноса* Продавцу по Договору о приобретении Квартиры/Соглашению (не требуется, если указанные документы являются условием доступа к ИБС или исполнения Аккредитива либо исполненный Аккредитив является подтверждающим документом) путем: <ul style="list-style-type: none"> <li>– предъявления оригинала документа, подтверждающего уплату Продавцу суммы первоначального взноса; либо</li> <li>– внесения на счет Заемщика, открытый в Банке, собственных денежных средств в размере первоначального взноса (не применимо для случая, когда оплата Квартиры за счет Кредита осуществляется с использованием ИБС).</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>2. Дополнительные условия: <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1.1. Если Кредит предоставляется до государственной регистрации ДДУ (если Квартира приобретается по ДДУ) или Договора уступки прав по ДДУ/уступки прав по нему (если Квартира приобретается по Договору уступки прав по ДДУ) и оплата Предмета залога осуществляется за счет Кредита без использования ИБС и/или Аккредитива: предъявление оригиналов следующих документов: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ДДУ (если Квартира приобретается по ДДУ) или Договора уступки прав по ДДУ (если Квартира приобретается по Договору уступки прав по ДДУ), подписанного сторонами;</li> <li>• если между Покупателем и Застройщиком не заключается Соглашение: расписки Регистрирующего органа о принятии на государственную регистрацию ДДУ (если Квартира приобретается по ДДУ) или Договора уступки прав по ДДУ (если Квартира приобретается по Договору уступки прав по ДДУ);</li> <li>• если между Покупателем и Застройщиком заключается Соглашение: Соглашения (заключение Соглашения допускается только в случае приобретения Квартиры по ДДУ и с применением порядка расчетов, указанного в настоящем пункте Условий). Расчеты по данной схеме возможны только при наличии хотя бы одного зарегистрированного в ЕГРП ДДУ, заключенного с другим участником долевого строительства в отношении другой квартиры, расположенной в том же многоквартирном жилом доме, что и Квартира. Указанный порядок расчетов не применим для Альтернативных сделок.</li> </ul> </li> <li>2.1.2. Если Кредит предоставляется до государственной регистрации ДДУ (если Квартира приобретается по ДДУ) или Договора уступки прав по ДДУ/уступки прав по нему (если Квартира приобретается по Договору уступки прав по ДДУ) и оплата Предмета залога осуществляется за счет Кредита с использованием ИБС и/или Аккредитива, дополнительные условия отсутствуют.</li> </ol> </li> </ol>

	<p><b>2.1.3.</b> При расчетах после государственной регистрации ДДУ (если Квартира приобретается по ДДУ) или Договора уступки прав по ДДУ/уступки прав по нему (если Квартира приобретается по Договору уступки прав по ДДУ) и залога прав Покупателя по Договору о приобретении Квартиры (в силу закона, а в случае, если залог в силу закона в пользу Банка на права Покупателя по Договору о приобретении Квартиры не зарегистрирован, - в силу Договора залога прав Покупателя):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) предъявление оригинала ДДУ (если Квартира приобретается по ДДУ) или Договора уступки прав по ДДУ (если Квартира приобретается по Договору уступки прав по ДДУ), на которых имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа;</li> <li>2) предоставление оригиналов документов, подтверждающих государственную регистрацию залога прав Покупателя по ДДУ в пользу Банка, в случае отсутствия указанных сведений в ДДУ (если Квартира приобретается по ДДУ) или Договоре уступки прав по ДДУ (если Квартира приобретается по Договору уступки прав по ДДУ): <ul style="list-style-type: none"> <li>• предоставление выписки из ЕГРП на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, в которой имеются сведения о том, что права Покупателя на Квартиру по Договору о приобретении Квартиры принадлежат Залогодателю и о наличии залога прав Покупателя по Договору о приобретении Квартиры в пользу Банка; либо</li> <li>• предъявление Договора залога прав Покупателя, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа (если залог в силу закона на права Покупателя по Договору о приобретении Квартиры не зарегистрирован).</li> </ul> </li> <li>• Указанный порядок расчетов не применим для Альтернативных сделок.</li> </ol>
Порядок (график) погашения	Ежемесячно, платежами, рассчитанными по формуле аннуитетных платежей (кроме первого и последнего), путем списания Банком со счета Заемщика денежных средств без распоряжения Заемщика в соответствии с условиями кредитного договора.
Порядок расчетов по Договору о приобретении Квартиры	<p>Расчеты по Договору о приобретении Квартиры за счет Кредита осуществляются следующими способами:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. в безналичном порядке: <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. без использования Аккредитива - в дату выдачи Кредита. Расчеты осуществляются на основании соответствующего поручения Заемщика (заявление о составлении данного поручения может быть включено в кредитный договор) путем безналичного перечисления денежных средств со счета Заемщика, открытого в Банке: <ul style="list-style-type: none"> <li>• на счет Продавца – юридического лица;</li> <li>• на счет Продавца – физического лица при оплате цены уступки прав по Договору уступки прав по ДДУ, открытый в Банке или ином банке в рублях РФ;</li> </ul> </li> <li>1.2. с использованием Аккредитива - после предоставления Банку документов, указанных в Условиях исполнения аккредитива;</li> </ol> </li> <li>2. наличными средствами: <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. без использования ИБС - в дату выдачи Кредита. В этом случае в Банк предоставляются документы, подтверждающие осуществление расчетов по Договору о приобретении Квартиры в полном объеме;</li> <li>2.2. с использованием ИБС - после предоставления Банку документов, указанных в Условиях доступа к ИБС.</li> </ol> </li> </ol>
Требования, предъявляемые к Заемщику и/или Созаемщику (при наличии) и/или Поручителю (при наличии), доход которых учитывается при расчете суммы Кредита	В соответствии с Требованиями к Заемщику и/или Созаемщику и/или Поручителю и/или Залогодателю.
Перечень документов, предоставляемых Заемщиком и/или Созаемщиком (при наличии) и/или	В соответствии с Требованиями к Заемщику и/или Созаемщику и/или Поручителю и/или Залогодателю.

Поручителем (при наличии) и/или Залогодателем	
Примерный перечень расходов Заемщика	<p><b>1.</b> Расходы, связанные с оплатой услуг Банка:</p> <p><b>1.1.</b> проценты за пользование Кредитом - в соответствии с Условиями;</p> <p><b>1.2.</b> аренда ИБС, открытие и обслуживание Аккредитива в Банке (в случае проведения расчетов с использованием ИБС / Аккредитива в Банке) – в соответствии с тарифами Банка (филиала, операционного офиса Банка).</p> <p><b>2.</b> Расходы, связанные с оплатой услуг третьих лиц:</p> <p><b>2.1.</b> страхование - в соответствии с тарифами страховых организаций (при наличии);</p> <p><b>2.2.</b> оценка Квартиры - в соответствии с тарифами независимого оценщика;</p> <p><b>2.3.</b> получение выписки из ЕГРП о зарегистрированных правах на объекты недвижимости - плата в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</p> <p><b>2.4.</b> получение выписки из реестра уведомлений о залоге движимого имущества (за исключением случая приобретения Квартиры по ДДУ/Договору уступки прав по ДДУ);</p> <p><b>2.5.</b> нотариальное удостоверение документов (при необходимости) - в соответствии с действующими нотариальными тарифами;</p> <p><b>2.6.</b> регистрация уведомления о залоге Прав требования в реестре уведомлений о залоге движимого имущества (за исключением случая приобретения Квартиры по ДДУ/Договору уступки прав по ДДУ);</p> <p><b>2.7.</b> государственная регистрация:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ДДУ или Договора уступки прав по ДДУ/уступки прав по нему;</li> <li>• залога прав Покупателя (при приобретении Квартиры по ДДУ/Договору уступки прав по ДДУ);</li> <li>• права собственности Покупателя на Квартиру;</li> <li>• ипотеки;</li> </ul> <p>- государственная пошлина в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</p> <p><b>2.8.</b> оформление документов, необходимых для оформления и регистрации ипотеки (организациями (органами), осуществляющими государственный кадастровый учет, государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, ДЕЗ (РЭУ, ЖЭК), паспортными столами, паспортно-визовыми службами и т.п.) - в соответствии с тарифами организаций, оформляющих документы;</p> <p><b>2.9.</b> комиссия риэлтора и/или ипотечного брокера (при наличии) – определяется по соглашению между риэлтором и/или ипотечным брокером и Заемщиком и/или Залогодателем.</p>
Прочее	<p><b>1.</b> Максимальное количество лиц, доход которых учитывается при расчете суммы Кредита – до 4 (Четырех) человек (с учетом Заемщика, Созаемщика и всех Поручителей).</p> <p><b>2.</b> Состав Поручителей (при наличии) (в соответствии с требованиями к Поручителям Условий):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Обязательно (в том числе без учета доходов для увеличения суммы Кредита): в случае, указанном в п. 5.3 настоящего раздела Условий, - супруг (-а) Заемщика;</li> <li>• по желанию Заемщика (для учета доходов в целях увеличения суммы Кредита): <ul style="list-style-type: none"> <li>– супруг (-а) Заемщика (если он (-а) не выступает в качестве Созаемщика);</li> <li>– родители Заемщика и Созаемщика (при наличии) или Поручителя – супруга (-и) Заемщика (при наличии);</li> <li>– совершеннолетние дети Заемщика и Созаемщика (при наличии) или Поручителя – супруга (-и) Заемщика (при наличии);</li> <li>– полнородные и неполнородные братья и сестры Заемщика и Созаемщика (при наличии) или Поручителя – супруга (-и) Заемщика (при наличии).</li> </ul> </li> </ul> <p><b>3.</b> Состав Залогодателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Залогодателями должны быть все Покупатели.</li> </ul> <p><b>4.</b> Состав Созаемщиков (при наличии):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Созаемщиком по кредитному договору должен (-на) быть супруг (-а) Заемщика, за исключением случаев, указанных в пунктах <del>5.35.3</del> и <del>6.36.3</del> настоящего раздела Условий.</li> </ul> <p><b>5.</b> Предмет залога может быть оформлен в собственность:</p> <p><b>5.1.</b> Заемщика (если Заемщик не состоит в браке);</p> <p><b>5.2.</b> Заемщика и Созаемщика (супруга (-и) Заемщика):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• общая совместная собственность супругов, если брачным договором не установлено иное;</li> <li>• общая долевая собственность супругов в соответствии с брачным договором;</li> </ul> <p><b>5.3.</b> Заемщика и Поручителя (супруга (-и) Заемщика):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• общая совместная собственность супругов, если брачным договором не установлено иное. При этом Покупателем по Договору о приобретении Квартиры может выступать только один из супругов, при условии оформления вторым супругом (-ой) нотариально</li> </ul>

	<p>удостоверенного согласия на приобретение (для ДДУ/Договора уступки прав по ДДУ) и передачу Предмета залога в залог. Решение о том, на чье имя будет оформлен Предмет залога, супруги принимают самостоятельно, в том числе с учетом возможности получения налогового вычета.</p> <p><b>6.</b> Требования в отношении участников Ипотечной сделки, состоявших и/или состоящих в браке:</p> <p><b>6.1.</b> если Заемщик на дату заключения Ипотечной сделки состоит в браке, необходимо чтобы супруг (-а) Заемщика был (-а) стороной по:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• кредитному договору или договору поручительства (последнее в случае, указанном в п. 5.3 настоящего раздела Условий);</li> <li>• Договору о приобретении Квартиры;</li> <li>• Договору залога прав Покупателя (при наличии);</li> <li>• договору ипотеки (при наличии);</li> </ul> <p><b>6.2.</b> супруг (-а) Продавца, являющийся (-ая) таковым (-ой) на дату приобретения Предмета залога:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• оформил (-а) нотариально удостоверенное согласие на заключение соответствующего Договора о приобретении Квартиры; либо</li> <li>• выступил (-а) в качестве стороны по указанному договору;</li> </ul> <p><b>6.3.</b> супруг (-а) Продавца и/или Заемщика может не являться стороной по договорам, не участвовать в Ипотечной сделке и не предоставлять согласие на отчуждение, приобретение и передачу в залог Предмета залога только при наличии брачного договора, по условиям которого:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• применимо для Продавца и Заемщика: Предмет залога принадлежит на праве собственности Продавцу и (или) поступает в единоличную собственность Заемщика;</li> <li>• применимо для Продавца: не установлена общая совместная или долевая собственность супругов на Предмет залога, принадлежавший одному из супругов до вступления в брак или полученный им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам;</li> <li>• применимо для Заемщика: не установлен режим общих долгов (в том числе по вновь заключаемым кредитным договорам).</li> </ul> <p><b>7. Термины и определения</b> указаны в Приложении № 1 к Условиям.</p>
Срок действия кредитного решения	60 (Шестьдесят) календарных дней с даты принятия решения.