

УТВЕРЖДЕНЫ

Решением Правления ПАО «НИКО-БАНК»

Протокол № 150 от «29» августа 2022 г.

Введены в действие с «05» сентября 2022 г.

приказом № 621 ПР от 02.09.2022 г.

Председатель Правления ПАО «НИКО-БАНК»

 С.В.Сивелькина

Условия предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, действующие с «05» сентября 2022г.

1. ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «НОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-КОММЕРЧЕСКИЙ ОРЕНБУРГСКИЙ БАНК РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ» (ПАО «НИКО-БАНК»), место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: Российская Федерация, Оренбургская область, 460000, г. Оренбург, ул. Правды, д. 14, Телефон: (3532) 34-00-34, www.nico-bank.ru, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 702.

2. ВИДЫ, СУММЫ, ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ, СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, СРОКИ ВОЗВРАТА КРЕДИТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПАО «НИКО-БАНК», обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой.

Ипотечное кредитование на первичном рынке с господдержкой

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты на приобретение объектов недвижимости на первичном рынке недвижимости в соответствии Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2020г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020-2022 годах» (с изменениями и дополнениями) (далее – Постановление Правительства РФ № 566 от 23.04.2020).

Цель кредитования*	1. Приобретение у юридических лиц (за исключением инвестиционных фондов, в том числе их управляющих компаний) жилых помещений, находящихся на этапе строительства, по договорам участия в долевом строительстве или заключенным заемщиками с юридическими лицами договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве 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"; 2. Приобретение жилых помещений у застройщиков по договорам купли-продажи в многоквартирных домах и домах блокированной застройки; 3. Приобретение заемщиками у ООО «Экодолье»/ ООО «Экодолье – специализированный застройщик» индивидуальных жилых домов с земельными участками, расположенными на территории Российской Федерации, по договорам купли-продажи. 4. Приобретение заемщиками у ООО «Экодолье»/ ООО «Экодолье – специализированный застройщик» индивидуальных жилых домов на земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, по договорам купли-продажи, в соответствии с которыми ООО «Экодолье»/ ООО «Экодолье – специализированный застройщик» обязуется в будущем передать заемщикам в собственность индивидуальные жилые дома на земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, которые будут созданы после заключения таких договоров, и указанные земельные участки.
Процентная ставка по кредиту	По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п.1-2 раздела «Цель кредитования» - 6,5% годовых. По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п.3 раздела «Цель кредитования» - 6,5% годовых. По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п.4 раздела «Цель кредитования»: До момента передачи в залог жилого дома с земельным участком процентная ставка по кредиту устанавливается в размере ключевой ставки Центрального

	банка Российской Федерации на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 1 процентный пункт, и действует со дня, следующего за днем предоставления кредита до последнего числа месяца, в котором Банку предоставлен в залог закладываемый объект недвижимости. С первого числа процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором заемщиком документально подтвержден факт государственной регистрации ипотеки - в размере 6,5% годовых (базовая ставка).
Размер собственных средств (% от стоимости квартиры/жилого дома с земельным участком) ¹	Не менее 15% от цены, указанной в договоре приобретения
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	+ 1,0% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0% годовых
Срок кредитования	от 3 до 20 лет
Сумма кредита	от 1000 000,00 рублей до 6 000 000,00 рублей (включительно)
Комиссия за выдачу кредита	Отсутствует
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	<u>По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 1 раздела «Цель кредитования»:</u> <u>на этапе строительства жилого дома:</u> - залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости; <u>после завершения строительства жилого дома:</u> - ипотека в силу закона объекта недвижимости, в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». <u>По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 2-3 раздела «Цель кредитования»:</u> - ипотека в силу закона объекта недвижимости (квартиры/ жилого дома и земельного участка) в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» <u>По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п.4 раздела «Цель кредитования»:</u> 1) до государственной регистрации права собственности и передачи в залог жилого дома и земельного участка: – поручительство ООО «Экодолье»; – поручительство ООО «Экосервис»; – залог векселя, принадлежащего ООО «Экосервис». 2) после государственной регистрации права собственности и передачи в залог жилого дома и земельного участка: – ипотека жилого дома и земельного участка в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения.

¹ Первоначальный взнос заемщик оплачивает за счет собственных средств, в том числе полученных из федерального бюджета (включая средства материнского (семейного) капитала), бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя заемщика.

Сроки приема заявлений на ипотечный кредит	до 01.12.2022г. включительно
Сроки действия программы	до 31.12.2022г. включительно

* За исключением приобретения жилых помещений по договорам, в соответствии с которыми жилые помещения приобретаются Заемщиками в собственность, содержащим условия об оказании заемщикам услуг по выполнению работ по ремонту и (или) перепланировке (переустройству) жилых помещений, изменению их назначения, приобретению мебели, отделочного от жилых помещений бытового оборудования и предметов интерьера. Указанное требование не распространяется на приобретение объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки при соответствии условиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Ипотечное кредитование на приобретение квартиры на первичном рынке

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты на приобретение объектов недвижимости на первичном рынке недвижимости:

Размер собственных средств (% от стоимости квартиры)*	Процентная ставка по кредиту
От 15% до 70% (вкл.)	9,9% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	+ 1,0% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0% годовых
Срок кредитования	от 3 до 30 лет
Сумма кредита	от 300 000 рублей
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	на этапе строительства жилого дома: - залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости; после завершения строительства жилого дома: - ипотека в силу закона объекта недвижимости, в соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения

Кредиты предоставляются на приобретение строящихся жилых помещений в рамках Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, а также на приобретение введенных в эксплуатацию объектов недвижимости путем заключения договора купли-продажи с первым собственником жилого помещения, зарегистрировавшим право собственности на жилое помещение после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, расположенных в г. Оренбург, Оренбургском районе, г. Бузулук, г. Орск, г. Гай

* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальное соотношение суммы кредита к совокупной стоимости предмета залога (К/З) должно быть не более 85%.

Собственные средства оплачиваются заемщиком в том числе за счет полученных средств из федерального бюджета (включая средства материнского (семейного) капитала), бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя заемщика.

Ипотечное кредитование на приобретение квартиры / квартиры с земельным участком / квартиры с гаражом на вторичном рынке

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты на приобретение квартиры / квартиры с земельным участком / квартиры с гаражом на вторичном рынке:

Размер собственных средств (% от стоимости квартиры)*	Процентная ставка по кредиту
От 15%** до 70% (вкл.)	9,9% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	+ 1,0% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0% годовых

Срок кредитования	от 3 до 30 лет
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Сумма кредита	от 300 000 рублей***
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	- ипотека в силу закона объекта недвижимости, в соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения

Кредиты предоставляются на приобретение квартир, расположенных на территории г. Оренбург, Оренбургского района, г. Бузулук, г. Орск, г. Новотроицк, г. Медногорск, г. Гай, г. Кувандык

* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальное соотношение суммы кредита к совокупной стоимости предмета залога (К/З) должно быть не более 85%.

** При покупке объекта недвижимости, расположенного в г. Новотроицк, минимальный размер собственных средств должен составлять 20% от стоимости приобретаемого объекта.

Собственные средства оплачиваются заемщиком в том числе за счет полученных средств из федерального бюджета (включая средства материнского (семейного) капитала), бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя заемщика.

***При покупке объекта недвижимости, расположенного в г. Медногорск или в г. Новотроицк, максимальная сумма ипотечного кредита составляет 1 500 000 рублей.

Ипотечное кредитование на приобретение жилого дома с земельным участком

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты на приобретение индивидуального жилого дома с земельным участком/жилого дома блокированной застройки с земельным участком в г. Оренбург и Оренбургском районе:

Размер собственных средств, (% от стоимости объекта)*	Процентная ставка
От 30% до 70 % (вкл.)	9,9 % годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	+ 1,0% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0% годовых
Срок кредита	от 3 до 30 лет
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Сумма кредита	от 300 000 рублей до 6 000 000 рублей
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	- ипотека жилого дома и земельного участка в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения

* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальное соотношение суммы кредита к совокупной стоимости предмета залога (К/З) должно быть не более 70%.

Собственные средства оплачиваются заемщиком в том числе за счет полученных средств из федерального бюджета (включая средства материнского (семейного) капитала), бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя заемщика.

Ипотечное кредитование на приобретение коммерческой недвижимости

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты на приобретение коммерческой недвижимости, расположенной в г. Оренбурге, на первичном и вторичном рынках:

Размер собственных средств, (% от стоимости объекта)*	Процентная ставка по кредиту
От 30% до 70% (вкл.)	12,5 % годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	отсутствует

Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	отсутствует
Срок кредита	от 10 до 15 лет
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Сумма кредита	от 2 000 000 рублей до 6 000 000 рублей
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	При приобретении объекта недвижимости на первичном рынке: на этапе строительства: - залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости; - ипотека в силу закона объекта недвижимости, в соответствии со статьей 69.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке: - ипотека в силу закона объекта недвижимости, в соответствии со статьей 69.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения

* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальное соотношение суммы кредита к совокупной стоимости предмета залога (К/З) должно быть не более 70%.

Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости²

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты под залог имеющейся недвижимости.

В залог принимаются: жилые (квартира, дом с земельным участком), нежилые объекты недвижимости, объекты незавершенного строительства, имеющиеся у заемщиков.

Цель кредитования:

- приобретение жилых объектов недвижимости (квартир) на первичном, вторичном рынках,
- приобретение коммерческой недвижимости на первичном, вторичном рынках,
- приобретение индивидуального жилого дома с земельным участком на вторичном рынке,
- приобретение земельного участка.

Объект, передаваемый в залог	Размер кредитных средств к стоимости объекта, передаваемого в залог (%)	Размеры процентных ставок за пользование кредитом	Срок кредитования
Расположенные на территории Оренбургской области			
Квартиры на первичном и вторичном рынке	не более 60	11,9 % годовых	от 3 до 30 лет
Жилые дома с з/у, незавершенное строительство			
Коммерческая недвижимость на первичном и вторичном рынке			
Надбавка к процентной ставке по кредиту:			
– до момента подтверждения целевого использования кредита	+ 1,0% годовых		
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	– залог имеющегося в собственности заемщика недвижимого имущества; – возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения		

² Программа не предполагает заключение договора (полиса) личного страхования.

Сумма кредита	От 1 000 000 руб. до 6 000 000 руб.
---------------	-------------------------------------

Кредиты предоставляются под залог объектов недвижимости, расположенных на территории г. Оренбург, Оренбургского района, г. Новотроицк, г. Орск, г. Бузулук, г. Медногорск, г. Гай

Семейная ипотека

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты в рамках программы «Семейная ипотека» в соответствии с требованиями Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 1711 от 30.12.2017, для физических лиц, граждан Российской Федерации, кроме участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, у которых в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года (включительно) родился первый и/или последующий ребенок (последующие дети) или по 31 декабря 2022 года (включительно) родился ребенок, которому установлена категория «ребенок-инвалид», являющийся (-щиеся) гражданином (-нами) Российской Федерации.

Цель кредита*	1. Приобретение заемщиком (заемщиком и иными лицами) у <i>юридического</i> лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда), являющегося первым собственником жилого помещения и зарегистрировавшего право собственности на недвижимое имущество после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию), за исключением случаев приобретения у инвестиционного фонда или управляющей компании инвестиционного фонда, путем заключения договора купли-продажи: 1.1. Квартиры в многоквартирном доме (в том числе дома блокированной застройки), квартиры с земельным участком; 1.2. Отдельно стоящего жилого дома либо части дома блокированной застройки (далее – часть жилого дома) с земельным участком. 2. Приобретение заемщиком (заемщиком и иными лицами) у <i>юридического</i> лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования)³: 2.1. Квартиры в многоквартирном доме (в том числе в доме блокированной застройки), в том числе квартиры с земельным участком. 3. Приобретение заемщиками у ООО «Экодолье»/ ООО «Экодолье – специализированный застройщик» индивидуальных жилых домов на земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, по договорам купли-продажи, в соответствии с которыми ООО «Экодолье»/ ООО «Экодолье – специализированный застройщик» обязуется в будущем передать заемщикам в собственность индивидуальные жилые дома на земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, которые будут созданы после заключения таких договоров, и указанные земельные участки. 4. Полное погашение задолженности по действующему ипотечному кредиту заемщика иного кредитора (далее – рефинансирование) независимо от даты его выдачи/снижение ставки по действующему кредиту в ПАО «НИКО-БАНК»**, ранее выданному (далее – предшествующий ипотечный кредит) заемщику на цели, указанные в пунктах 1-2 настоящего раздела (включая кредиты, по которым ранее были изменены условия кредитного договора, за исключением цели кредита). 5. Рефинансирование предшествующих ипотечных кредитов независимо от даты их выдачи (в том числе снижение ставки по действующим кредитам в ПАО «НИКО-БАНК»), выданных заемщику на цели, указанные в пункте 4 настоящего раздела, вне зависимости от количества рефинансирований.
---------------	--

³ 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».

Размер собственных средств (% от стоимости квартиры)	- не менее 15% стоимости приобретаемой недвижимости по договору приобретения (без применения округления)*. *Первоначальный взнос заемщик оплачивает за счет собственных средств, в том числе полученных из федерального бюджета (включая средства материнского (семейного) капитала), бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя заемщика.
Размер кредитных средств к стоимости объекта, передаваемого в залог (%)	не более 85% от стоимости недвижимости по договору приобретения (без применения округления)
Процентная ставка	<u>По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 1-2 раздела «Цель кредита» – 5% годовых (базовая ставка).</u> <u>По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 3 раздела «Цель кредита»:</u> 1. До момента передачи в залог индивидуального жилого дома и земельного участка, расположенного на территории Российской Федерации, процентная ставка по кредиту устанавливается в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 2 процентных пункта, и действует со дня, следующего за днем предоставления кредита до последнего числа месяца, в котором Банку предоставлен в залог закладываемый объект недвижимости. 2. С первого числа процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором заемщиком документально подтвержден факт государственной регистрации ипотеки - в размере 5 процентов годовых (базовая ставка). <u>По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 4-5 раздела «Цель кредита»:</u> 1. До момента передачи в залог недвижимости/прав требования/регистрации дополнительного соглашения к закладной (договору об ипотеке) по действующему кредиту ПАО «НИКО-БАНК» процентная ставка по кредиту устанавливается в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 2,5 процентных пункта, и действует со дня, следующего за днем предоставления кредита до последнего числа месяца, в котором Банку предоставлен в залог закладываемый объект недвижимости. 2. С первого числа процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором заемщиком документально подтвержден факт государственной регистрации ипотеки/регистрации дополнительного соглашения к закладной (договору об ипотеке) по действующему кредиту ПАО «НИКО-БАНК» - в размере 5 процентов годовых (базовая ставка).
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	1,0% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0% годовых

Срок кредитования	от 3 до 30 лет
Сумма кредита	от 1 000 000 рублей до 6 000 000 рублей
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	1. По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 1 раздела «Цель кредита»: - ипотека в силу закона объекта недвижимости (квартиры/ жилого дома и земельного участка) в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 2. По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 2 раздела «Цель кредита»: <u>на этапе строительства жилого дома:</u> - залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости; <u>после завершения строительства жилого дома:</u> - ипотека в силу закона объекта недвижимости в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 3. По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п.3 раздела «Цель кредита»: до государственной регистрации права собственности и передачи в залог жилого дома и земельного участка: – поручительство ООО «Экодолье»; – поручительство ООО «Экосервис»; – залог векселя, принадлежащего ООО «Экосервис». после государственной регистрации права собственности и передачи в залог жилого дома и земельного участка: – ипотека жилого дома и земельного участка в соответствии со ст. 64.2., 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 4. При рефинансировании действующего кредита - залог ранее приобретенного недвижимого имущества. 5. Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения.

Кредиты предоставляются под залог объектов недвижимости, расположенных на территории г. Оренбурга, Оренбургского района, г. Новотроицка, г. Орска, г. Бузулука, г. Медногорска, г. Гая.

* За исключением приобретения жилых помещений по договорам, в соответствии с которыми жилые помещения приобретаются Заемщиками в собственность, содержащим условия об оказании заемщикам услуг по выполнению работ по ремонту и (или) перепланировке (переустройству) жилых помещений, изменению их назначения, приобретению мебели, отделочных материалов, бытового оборудования и предметов интерьера. Указанное требование не распространяется на приобретение объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки при соответствии условиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

** В рамках программы «Семейная ипотека» возможно снижение ставки по действующему в ПАО «НИКО-БАНК» кредиту, ранее выданному на приобретение у юридического лица индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном на территории Российской Федерации, по договору, заключенному с 28 апреля 2021 года, в соответствии с которым юридическое лицо обязуется в будущем передать заемщику в собственность индивидуальный жилой дом на земельном участке, расположенном на территории Российской Федерации, который будет создан после заключения такого договора, и указанный земельный участок.

Ипотечное кредитование по проекту «Экодолье»

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты на приобретение индивидуальных жилых домов в ЖК «Экодолье Оренбург»:

Размер собственных средств (% от стоимости объекта)*	Процентная ставка по кредиту
От 15% до 70% (вкл.)	9,9% годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	+ 1,0% годовых

Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0% годовых
Условия предоставления кредита	
Срок кредитования	от 3 до 30 лет
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Сумма кредита	от 300 000 рублей
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	до государственной регистрации права собственности и передачи в залог жилого дома и земельного участка: – поручительство ООО «Экодолье»; – поручительство ООО «Экосервис»; – залог векселя, принадлежащего ООО «Экосервис». после государственной регистрации права собственности и передачи в залог жилого дома и земельного участка: – ипотека жилого дома и земельного участка в соответствии со ст. 64.2. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения.

Ставка по кредитам, предоставляемым на приобретение квартир в многоквартирных домах, строительство которых ведет ООО «Экодолье»/ООО «Экодолье – специализированный застройщик», аналогична ставке ипотечного кредитования по ипотечному кредитованию на приобретение квартиры на первичном рынке в ПАО «НИКО-БАНК».

* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальное соотношение суммы кредита к совокупной стоимости предмета залога (К/З) должно быть не более 85%.

Собственные средства могут быть оплачены Заемщиком частями при условии оплаты первой части в размере не менее 5% от стоимости объекта недвижимости до выдачи кредита. Оставшаяся часть собственных средств может быть оплачена в том числе средствами материнского семейного капитала (МСК). В случае использования средств материнского (семейного) капитала (далее МСК) допускается оплата оставшейся части собственных средств не позднее 60 дней после государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости. В остальных случаях оставшаяся часть собственных средств должна быть оплачена до момента передачи ООО «Экодолье» Заемщику объекта недвижимости. В случае оплаты собственных средств частями требование к соотношению размера собственных средств к стоимости объекта сохраняется в соответствии с условиями программы «Ипотечное кредитование по проекту «Экодолье».

Рефинансирование ипотечных кредитов

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает рефинансирование ипотечных кредитов с увеличением суммы кредита на личные цели и/или на погашение задолженности по действующим потребительским кредитам:

• **Объект залога: недвижимость, являющаяся предметом залога по рефинансируемому кредиту:**

- квартира на вторичном рынке недвижимости (в т.ч. квартира с земельным участком);
- индивидуальный жилой дом с земельным участком на вторичном рынке недвижимости.

• **Цель кредитования:**

- погашение ипотечных/потребительских кредитов иных⁴ кредиторов, предоставленных под залог объекта недвижимости, выступающего предметом залога (квартира (в т.ч. с земельным участком), индивидуальный жилой дом с земельным участком); в том числе: на личные цели, для погашения задолженности по кредиту(-ам), предоставленным на потребительские цели (включая кредиты, выданные под залог транспортного средства, кредитные карты), по договорам, заключенным с иными кредиторами;

- погашение кредитов, предоставленных иными кредиторами для рефинансирования ипотечных/потребительских кредитов (допускается неограниченное количество рефинансирований при условии, что первоначальный ипотечный/потребительский кредит был предоставлен на приобретение объекта недвижимости под залог приобретаемого/имеющегося объекта недвижимости), в том числе: для погашения задолженности по кредиту(-ам), предоставленным на потребительские цели (включая кредиты, выданные под залог транспортного средства, кредитные карты), по договорам, заключенным с иными кредиторами;

⁴ Иной кредитор – сторонний банк / ООО «ОРИФА/ АО «АИЖК» (АО «ДОМ.РФ»), который(-ое) первоначально предоставил кредит или приобрел(-о) права кредитора и является в настоящее время текущим кредитором по рефинансируемому кредиту.

Существенные условия выдачи кредита:

- Срок обслуживания рефинансируемого ипотечного кредита – не менее 6 месяцев;
- Отсутствие просроченной задолженности по всем рефинансируемым кредитам: за последние 6 месяцев (если срок обслуживания кредита менее 6-ти месяцев – анализируется отсутствие просроченной задолженности за период обслуживания кредита);
- Заемщик обязан подтвердить целевое использование кредита в сроки, определенные п.11 настоящих условий;
- Кредитные средства направляются на текущий счет заемщика для последующего погашения ипотечного/ипотечного и потребительского кредита(ов)/кредитной карты в другом банке. Остаток суммы, запрашиваемой заемщиком на неотложные нужды, остается на текущем счете заемщика или выдается наличными денежными средствами;
- Не осуществляется рефинансирование ипотечных кредитов иных кредиторов совместно с потребительскими кредитами, предоставленными ПАО «НИКО-БАНК»;
- Кредиты предоставляются под залог объектов недвижимости, расположенных на территории г. Оренбург, Оренбургский район, г. Новотроицк, г. Орск, г. Бузулук, г. Медногорск, г. Гай.

Процентные ставки по ипотечным кредитам, предоставляемым на рефинансирование ипотечных кредитов иных кредиторов (в том числе с увеличением суммы кредита на личные цели и/или на погашение задолженности по действующим потребительским кредитам)

Цель кредитования	Размер кредитных средств к стоимости объекта залога (К/З), в %	Процентная ставка по кредиту
- рефинансирование ипотечного кредита иного кредитора, где объектом залога выступает квартира (в т.ч. квартира с земельным участком) с возможностью увеличения суммы кредита на потребительские цели, в т.ч. для погашения задолженности по кредиту (-ам), предоставленным на потребительские цели (включая под залог транспортного средства, кредитные карты), по договорам, заключенным с иными кредиторами.	К/З от 85 (вкл.) и ниже	9,5%* годовых
-рефинансирование ипотечного кредита иного кредитора, где объектом залога выступает индивидуальный жилой дом с земельным участком с возможностью увеличения суммы кредита на потребительские цели, в т.ч. для погашения задолженности по кредиту(-ам), предоставленным на потребительские цели (включая под залог транспортного средства, кредитные карты), по договорам, заключенным с иными кредиторами.	К/З от 70 (вкл.) и ниже	9,5%* годовых
Надбавка к процентной ставке по кредиту при отсутствии личного страхования	+ 1,0% годовых ⁵	
Надбавка к процентной ставке по кредиту при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0% годовых	
Срок кредитования	от 3 до 30 лет	
Сумма кредита	Минимальная сумма, предоставляемая на погашение имеющихся кредитов – 1 000 000 руб.; Максимальная сумма, предоставляемая на погашение имеющихся кредитов, ограничена размером остатка ссудной задолженности по имеющемуся(-имся) кредиту(-ам) (возможно менее); Максимальная сумма кредита, предоставляемая на личные цели - 5 000 000 руб.; При этом максимальная сумма, предоставляемая на погашение кредита, для оформления/погашения которого использовались средства материнского	

⁵ Не применяется в первый год срока действия кредитного договора.

	семейного капитала, ограничена размером остатка ссудной задолженности по имеющемуся ипотечному кредиту, но не более 2 000 000 руб.
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	- залог имеющегося в собственности заемщика имущества в силу договора; - возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения.
Размер кредитных средств к стоимости объекта, передаваемого в залог (%)	не более 70 (вкл.) (при залоге жилого дома с з/у); не более 85 (вкл.) (при залоге квартиры (в т.ч. с з/у))

* до момента передачи в залог недвижимости и подтверждения целевого использования части кредита, предоставляемой на погашение действующих потребительских кредитов (при наличии), процентная ставка по кредиту увеличивается на 1,5 % годовых.

3. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ И ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ

По заявкам, соответствующим требованиям, описанным в настоящих условиях, срок рассмотрения заявления о предоставлении ипотечного кредита составляет 3 рабочих дня с момента предоставления полного пакета документов, указанных в разделе 5 настоящих условий. Рассмотрение заявления о предоставлении кредита и иных документов заемщика и оценка его кредитоспособности осуществляется Банком бесплатно.

4. ВАЛЮТА КРЕДИТА

Все кредиты предоставляются в рублях РФ.

4.1 В случае осуществления перевода денежных средств Банком третьему лицу, указанному Заемщиком при предоставлении кредита, курс валюты определяется на основании установленного Банком курса валюты на день перевода, размещаемого на сайте Банка в сети Интернет и информационных стендах.

4.2 В случае получения Заемщиком дохода в валюте, отличной от валюты кредита, Заемщик принимает на себя повышенные риски увеличения суммы расходов Заемщика по кредиту в валюте кредита, в связи с возможным изменением курса иностранной валюты.

5. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ И ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

5.1 Требования к Заемщику/Созаемщику/Поручителю⁶

№ п/п	Параметр	Требования
1	Гражданство	Российская Федерация
2	Постоянная/временная регистрация	Постоянная/временная регистрация (прописка) на территории Российской Федерации Проживание (по данным Анкеты-заявления) в г. Оренбург или Оренбургская область
3	Возраст Заемщика	от 20 до 70 лет включительно
4	Стаж:	
	Минимальный стаж/срок на последнем месте работы:	не менее 3 (трех) месяцев.
	Минимальный стаж/срок в качестве Плательщика налога на профессиональный доход:	не менее 6 (шести) месяцев.
5	Кредитная история	Отсутствие отрицательной кредитной истории в Банке и других банках (по данным Бюро кредитных историй)
6	Привлечение созаемщика	Созаемщиками по кредиту могут выступать не более 3-х физических лиц, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. Требования к Созаемщику(кам) аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику. Супруг(а) Заемщика являющегося Залогодателем приобретаемого Предмета ипотеки должен(на) выступать Созаемщиком- Залогодателем в обязательном порядке вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста, за исключением следующих случаев: - наличия действующего брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности в отношении закладываемой недвижимости;

⁶ В случае необходимости Банк вправе предъявить требование о предоставлении поручительства.

		- наличия нотариального согласия супруга(и) на залог приобретаемого объекта, при условии, что цель ипотечной сделки – приобретение коммерческой недвижимости.
--	--	---

5.2 Перечень документов

№ п/п	Наименование документа
Перечень документов для идентификации	
1	Анкета-заявление на ипотечный кредит (по форме Банка)
2	Паспорт
3	Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)/ Уведомление о регистрации в системе индивидуального (персонифицированного) учёта
4	Копия свидетельства о браке
5	Копии свидетельств о расторжении брака/смерти супруга (-и)
6	Копии свидетельства о рождении детей. Детям, достигшим 14 лет - копия паспорта (<u>все страницы обязательно</u>)
7	Заявление о семейном положении (по форме Банка)
8	Копия военного билета или удостоверения гражданина, подлежащего призыву на военную службу (приписное свидетельство ⁷) либо удостоверения личности военнослужащего (для лиц мужского призывного возраста до 27 лет включительно)
9	Копия пенсионного удостоверения (в случае выхода на пенсию до 01 января 2015 года)
Документы, предоставляемые Заемщиком дополнительно в рамках программы «Семейная ипотека» (документы подтверждают право участия в программе)	
10	Свидетельства о рождении всех имеющих детей (в том числе совершеннолетних) со штампом, подтверждающим гражданство РФ. Детям, достигшим 14 лет – копия паспорта (все страницы обязательно).
Перечень документов, подтверждающих финансовое состояние и трудовую занятость по основному месту работы/по совместительству⁸	
1) Для работников по найму (один из документов с учетом типа занятости клиента)⁹	
11	Справка о доходах и суммах налога физического лица, выданная налоговым агентом заемщику по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов
12	Справка для получения кредита по форме Банка
13	Выписка по счету, на который перечисляется заработная плата, с обязательным указанием в выписке полного назначения платежа. Выписка предоставляется на бумажном носителе, заверенная печатью и подписью сотрудника кредитного подразделения, в котором открыт счет.
14	Выписка ПФР, полученная в электронном виде из Пенсионного фонда РФ
15	Справка о сумме ежемесячной денежной выплаты, ежемесячной денежной компенсации, ежемесячного дополнительного материального обеспечения, выданная государственным органом
16	Заверенная работодателем копия трудовой книжки/копия трудового договора (контракта)
17	Сведения о трудовой деятельности (электронная трудовая книжка, в том числе выписка из электронной трудовой книжки) на бумажном носителе, полученные у работодателя по последнему месту работы (за период работы у данного работодателя) ¹⁰ (форма СТД-Р) либо в Пенсионном фонде Российской Федерации/Многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг (форма СТД-ПФР) ¹¹
18	Сведения о трудовой деятельности (электронная трудовая книжка, в том числе выписка из электронной трудовой книжки) в форме электронного документа, полученного от ПФР или с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг ¹²

⁷ Приписное свидетельство должно содержать отметку об отсрочке от прохождения военной службы.

⁸ Срок действия указанных документов – 30 календарных дней с момента оформления до момента подачи заявления на получение кредита (день оформления документа и день подачи заявления включаются в этот период) (не распространяются на документы о доходах за предыдущий год).

⁹ Документ, подтверждающий доход, должен быть предоставлен за последние 12 месяцев или фактически отработанное время (с учетом требований Банка к минимальному стажу на текущем месте работы).

¹⁰ Сведения о трудовой деятельности могут предоставляться от работодателя с учетом требований Банка к стажу.

¹¹ Сведения о трудовой деятельности (в том числе выписка из электронной трудовой книжки) на бумажном носителе должны быть заверены: - полученные у работодателя - подписью руководителя/ уполномоченного лица работодателя и печатью организации-работодателя (при наличии); - полученные в ПФР или в МФЦ - подписью руководителя или уполномоченного лица и печатью территориального органа ПФР

¹² Сведения о трудовой деятельности, полученные в ПФР в форме электронного документа с использованием личного кабинета Клиента на официальном интернет сайте ПФР или через портал Госуслуг, должны быть подписаны уполномоченным должностным лицом территориального органа ПФР с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (в Банк предоставляются копия полученного с использованием личного кабинета Клиента на официальном интернет сайте ПФР/ через портал Госуслуг электронного

19	Справка от работодателя, содержащая сведения о должности и стаже (сроке службы) ¹³
2) Для пенсионеров	
21	Справка о размере пенсии ¹⁴ , ежемесячного пожизненного содержания судьям или ежемесячной надбавки к денежному содержанию судьям, выданная подразделением Пенсионного Фонда РФ или другим государственным органом, выплачивающим пенсию, по используемым ими формам
22	Выписка по счету, на который зачисляются пенсионные и (или) иные социальные выплаты, с обязательным указанием в выписке полного назначения платежа ⁸
23	Справка о сумме ежемесячной денежной выплаты, ежемесячной денежной компенсации, ежемесячного дополнительного материального обеспечения, выданная государственным органом ⁸
24	Копия пенсионного удостоверения (в случае выхода на пенсию до 01 января 2015 года)
3) Для индивидуальных предпринимателей, адвокатов, нотариусов или иных лиц, занимающихся частной практикой¹⁵	
25	Копия налоговой декларации/патента за последний отчетный период (не менее 12 месяцев) с отметкой ФНС о принятии декларации или с приложением документов, свидетельствующих о предоставлении декларации в налоговые органы
26	Копии документов об уплате налогов/патентов за последний отчетный период (не менее 12 месяцев) (документы не предоставляются в случае предоставления выписки по расчетному счету, содержащей информацию об уплате налогов)
27	Выписка по действующему расчетному счету индивидуального предпринимателя ¹⁶ . <i>Выписка предоставляется на бумажном носителе, заверенная печатью и подписью сотрудника банка, или в электронном виде (в т.ч. сформированные системами онлайн- и (или) мобильного банкинга)</i>
28	Книга учета доходов ИП, применяющих патентную систему налогообложения, стандартизированной формы, утвержденной Минфином
29	Книга учета доходов и расходов ИП в соответствии с видом налогообложения ИП, стандартизированной формы, утвержденной Минфином
30	Справка о доходах по форме Банка, содержащая информацию о доходах ИП за последние 12 месяцев, подписанная самим ИП, либо бухгалтером ¹⁶
31	По ранее выданным кредитам ИП: кредитные договоры/графики, в которых указан остаток ссудной задолженности (ежемесячный платеж), или справки, выданные кредитными организациями, о суммах предоставленных кредитов и заключенных договорах поручительств, а также об остатках ссудной задолженности по указанным договорам (ежемесячных платежах).
4) Для лиц, получающих доход от сдачи внаем (аренду) собственного недвижимого имущества	
32	Документы, подтверждающие права собственности (владения) на предоставляемый внаем (аренду) объект недвижимости
33	Действующий договор имущественного найма/ договор аренды, заключенный в соответствии с действующим законодательством РФ на срок не менее срока действия кредита ¹⁷
34	Налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) с отметкой ФНС о принятии декларации или с приложением документов, свидетельствующих о предоставлении декларации в налоговые органы, предоставляется за последний налоговый период – календарный год и финансовые документы об уплате налога (для физических лиц, не зарегистрированных в качестве ИП/Плательщика налога на профессиональный доход, получающих доход от сдачи внаем (аренду) собственного недвижимого имущества). В случае если декларация предоставляется по истечении 3 (трех) месяцев текущего года, для подтверждения дохода дополнительно предоставляется выписка со счета, открытого в ПАО «НИКО-БАНК» либо стороннем Банке, на который зачисляются доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества, за последние 12 месяцев. Выписка должна быть предоставлена на бумажном носителе, заверена печатью и подписью сотрудника банка, выдавшего документ
35	Выписка по счету, на который зачисляются доходы от сдачи внаем (аренду) недвижимого имущества (при условии подтверждения права собственности (владения) этим имуществом). <i>Выписка предоставляется на бумажном носителе, заверенная печатью и подписью сотрудника банка, выдавшего документ</i>

документа в формате PDF, содержащего информацию (штамп) о том, что документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица территориального органа ПФР).

¹³ Для физических лиц, в отношении которых законодательством РФ допускается отсутствие трудовой книжки: военнослужащие, работники МВД России, ФСБ России, уголовно-исполнительной системы (УИС), адвокаты, работающие в адвокатской палате, коллегии адвокатов, юридической консультации, адвокатском бюро.

¹⁴ Справка о размере пенсии может быть предоставлена в электронном виде через портал «Госуслуги» с согласия заемщика

¹⁵ Документы, предоставленные ИП, должны быть сшиты, пронумерованы, подписаны ИП, содержать печать ИП (при наличии).

¹⁶ Срок действия указанных документов – 30 календарных дней с момента оформления до момента подачи заявления на получение кредита (день оформления документа и день подачи заявления включаются в этот период) (не распространяются на документы о доходах за предыдущий год)

¹⁷ Допускается заключение Договора найма на срок менее срока кредита при условии автоматической пролонгации Договора. Договор найма, заключенный на срок 12 (двенадцать) месяцев и более, подлежит государственной регистрации

5) Для Плательщика налога на профессиональный доход ¹⁶	
36	Справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (по форме КНД 1122035)
37	Справка о состоянии расчетов (дохода) по налогу на профессиональный доход (КНД 1122036) за последние 12 (двенадцать) месяцев. <i>Документы предоставляются на бумажном носителе с подписью и печатью ФНС и (или) в электронном виде с использованием приложения «Мой налог» (в данном случае подписываются электронной подписью ФНС России)</i>
Документы, подтверждающие оплату собственных средств (первоначального взноса)	
38	Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал - при оплате первоначального взноса за счет средств МСК
39	Справка об остаточном балансе МСК (выписка об остатке средств МСК), которую предоставляет Пенсионный фонд Российской Федерации - при оплате первоначального взноса за счет средств МСК (Срок действия указанных документов – не более 30 календарных дней до даты заключения кредитного договора)
40	Документ, подтверждающий оплату собственных средств (первоначального взноса)
Дополнительные документы, предоставляемые Заемщиком в рамках программ рефинансирования	
41	Справка о доходах Заемщика за полный завершённый год* (в случае обращения заемщика в начале года (январь месяц) предоставляется справка за полный завершённый и предшествующий ему год) <i>*может быть запрошена Банком дополнительно в период рассмотрения кредитной заявки</i>
42	Реквизиты банковского счета для перечисления средств с целью погашения рефинансируемого кредита, в т.ч. информация о номере кредитного договора/уникального идентификатора договора, дате заключения и наименовании кредитора.
По рефинансируемым потребительским и(или) ипотечным кредитам, выданным под залог недвижимости, дополнительно предоставляются:	
43	Кредитный договор иного кредитора и актуальный график ¹⁸ платежей
44	Все копии кредитных договоров, актуальный график ¹⁸ платежей либо его копию, заверенную подписью клиента (при неоднократном рефинансировании кредита)
45	Справка об использовании средств МСК с указанием цели использования (на первоначальный взнос или досрочное погашение) и с указанием актуального остатка ссудной задолженности (далее – ОСЗ), заверенная подписью и печатью иного кредитора (при отсутствии актуального графика платежей)
46	Справка о размере актуального ОСЗ, заверенная подписью и печатью иного кредитора (при несогласии клиента с суммой остатка основного долга, отраженного в БКИ по рефинансируемому(-ым) кредиту(-ам))
47	Если средства МСК были использованы в качестве первоначального взноса или по данным Бюро кредитных историй имеется существенная разница с графиком по сумме ОСЗ, Заемщик обязан предоставить справку об остаточном балансе МСК (выписка об остатке средств МСК), которую предоставляет Пенсионный фонд Российской Федерации (Срок действия указанных документов – не более 30 календарных дней до даты заключения кредитного договора).
Документы, предоставляемые поручителями – юридическими лицами	
48	Анкета-заявление на ипотечный кредит (по форме Банка)
49	Копия Устава с изменениями и дополнениями
50	Решение/ протокол уполномоченного органа юридического лица об избрании/назначении единоличного исполнительного органа юридического лица, приказ о вступлении в должность
51	Решение уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки – договора поручительства (предоставляется при необходимости по дополнительному запросу после проведения правовой экспертизы)

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

5.3 Перечень документов, необходимых для оформления залога

№ п/п	Наименование документа
Документы продавца/застройщика/цедента/залогодателя	
1	Копии паспортов/свидетельств о рождении собственников приобретаемой/закладываемой недвижимости (если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо)
2	Копия Устава с изменениями и дополнениями (если продавец/залогодатель/цедент юридическое лицо)
3	Решение/протокол уполномоченного органа юридического лица об избрании/назначении единоличного исполнительного органа компании, приказ о вступлении в должность (если продавец/залогодатель/цедент юридическое лицо)

¹⁸ График платежей по рефинансируемому кредиту должен содержать актуальные сведения последнего досрочного погашения на дату подачи заявления на ипотечный кредит и актуальный размер остатка ссудной задолженности по рефинансируемому(-ым) кредиту(-ам).

Документы, перечисленные в п. 2 и 3 предоставляются по юридическим лицам, не являющимся клиентами Банка, компаниями, аккредитованными в Банке в качестве застройщика и/или цедента	
4	Нотариальное согласие супруга(-и) Заемщика на залог или брачный договор (если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо)
5	Нотариальное согласие супруга(-и) Продавца (если продавец – физическое лицо) на отчуждение предмета залога или брачный договор
6	Решение уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (купли-продажи, залога) (предоставляется при необходимости по дополнительному запросу после проведения правовой экспертизы) (если продавец/залогодатель юридическое лицо)
7	Информация о реквизитах продавца для перечисления денежных средств
8	Заявление о семейном положении (по форме Банка) (если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо)
Документы по предмету залога	
При предоставлении кредита для оплаты по ДДУ (если строящийся объект не аккредитован в Банке) (представляются (если продавец/залогодатель/цедент юридическое лицо) в случае их отсутствия в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф))	
9	Копия правоустанавливающих документов на земельный участок (договор аренды, зарегистрированный в Росреестре, документы, подтверждающие право собственности)
10	Сведения (справка) от застройщика о дате заключения первого договора участия в долевом строительстве
11	Копия разрешения на строительство
12	Заключение о соответствии застройщика требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в случае, если первый договор участия в долевом строительстве был заключен после 01.01.2017 г.)
13	Копии документов, подтверждающих опубликование/размещение Проектной декларации
14	Документы, подтверждающие оформление Застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве (поручительство банка, страхование гражданской ответственности застройщика, другие способы, предусмотренные законом)
15	Проект ДДУ
При предоставлении кредита на приобретение прав требования по ДДУ на основании договора уступки прав требования (если строящийся объект не аккредитован в Банке) (предоставляются дополнительно к документам, указанным под номерами 9-15 п. 5.3)	
16	Документы, подтверждающие исполнение Цедентом обязательств по уплате цены договора участия в долевом строительстве в полном объеме
17	Подтверждение застройщика принадлежности уступаемых прав требования Цеденту
18	Справка, подтверждающая отсутствие подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости по ДДУ (в случае, если застройщиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию)
19	Проект договора уступки прав требования
При предоставлении кредита на приобретение/под залог объекта недвижимости (если продавец/залогодатель физическое/юридическое лицо)	
20	Правоустанавливающие документы на приобретаемую/закладываемую недвижимость (договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выданное пережившему супругу, решение суда, договор передачи (приватизация), разрешение на строительство, иное)
21	Справка о наличии/отсутствии зарегистрированных лиц в продаваемом/закладываемом объекте недвижимости/Копия (выписка из) домовой (похозяйственной) книги о зарегистрированных гражданах в продаваемой/закладываемой недвижимости (для жилых помещений; срок действия справки 10 календарных дней)
22	Отчет об оценке недвижимости ¹⁹ . В отчете в обязательном порядке оценщиком должен быть сделан вывод о наличии/отсутствии перепланировок, а также о характере таких перепланировок (в случае их наличия)
23	Техническое описание/документ с планом объекта. Допускается не предоставлять техническое описание при предоставлении клиентом отчета об оценке, в котором имеется техническое описание с планом объекта
24	Проект договора купли-продажи приобретаемого объекта недвижимости ²⁰
После перехода права собственности/государственной регистрации, в целях подтверждения целевого использования ипотечного кредита, необходимо представить документы, подтверждающие оформление недвижимости/прав требования в собственность Заемщика (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, акт приема-передачи квартиры), содержащие отметку о государственной регистрации договора/перехода права собственности.	

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

¹⁹ Действителен для предоставления в Банк в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

²⁰ При предоставлении ипотечного кредита по программе «Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости»

6 Способы предоставления кредита, периодичность платежей Заемщика в счет возврата кредита, уплате процентов и иных платежей по договору.

6.1 Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Счет Заемщика. Операции по указанному счету, связанные с исполнением обязательств по договору о предоставлении ипотечного кредита, а именно: открытие счета, зачисление на счет суммы кредита, выдача кредитных средств со счета, перечисление денежных средств со счета в погашение кредита, осуществляются бесплатно.

В случае отсутствия у Заемщика на момент заключения договора текущего банковского счета, открытого в Банке, Заемщик обязан до заключения договора заключить с Банком договор текущего банковского счета для осуществления по такому счету банковских операций, связанных с исполнением обязательств по кредитному договору.

6.2 Проценты начисляются на остаток суммы кредита, исчисляемый на начало соответствующего месяца, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по дату фактического возврата кредита включительно в соответствии с Кредитным договором. Базой для начисления процентов за пользование кредитом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

6.3 Погашение кредита осуществляется Заемщиком ежемесячно в последний день месяца, указанного Заемщиком в долгосрочном заявлении, подписываемом в день выдачи кредита, при условии поступления денежных средств на счет Заемщика не позднее последнего числа календарного месяца. Датой исполнения обязательств по уплате платежей в счет частичного досрочного возврата кредита является день списания средств со счета Заемщика либо день внесения денежных средств в кассу Банка при условии соблюдения Заемщиком порядка и сроков частичного досрочного погашения кредита в соответствии с условиями Кредитного договора.

В случае совпадения последнего дня месяца с нерабочим днем, датой исполнения обязательств по уплате ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, при условии поступления денежных средств на счет Заемщика. Нерабочими днями считаются субботы и воскресенья (далее – выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня. В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней года согласно кредитному договору фактические платежи по кредиту могут незначительно отличаться от плановых ежемесячных платежей, указанных в предоставленном Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения основного долга по кредиту, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование кредитом, а также в части размера последнего платежа за Последний месяц.

Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Заемщика денежных средств в сумме остатка суммы кредита, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование кредитом процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

Платеж за Первый месяц по Кредитному договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для платежа в следующий за ним месяц, и состоит из начисленных процентов за пользование кредитом за первый месяц.

В последующие месяцы (кроме последнего) Заемщики осуществляют платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячного платежа.

Заемщик при подаче заявки на получение кредита имеет право по собственному желанию выбрать опцию по отсрочке оплаты основного долга на 3 (три), 6 (шесть), 9 (девять), 12 (двенадцать) календарных месяцев с даты выдачи кредита (в расчет количества месяцев включается месяц, в котором был выдан кредит), в течение которых Заемщик уплачивает только проценты за пользование кредитом без выплаты основного долга в этот период. В оставшийся период пользования кредитом уплата процентов и погашение основного долга осуществляется аннуитетными платежами. Срок пользования кредитом на время отсрочки уплаты основного долга не увеличивается. Опция по отсрочке оплаты основного долга распространяется на все виды ипотечных кредитов, за исключением «Ипотечное кредитование на первичном рынке с господдержкой», «Семейная ипотека».

6.4 Заемщик вправе полностью или частично досрочно вернуть (погасить) кредит, полученный в соответствии с условиями кредитного договора, при условии направления в Банк письменного уведомления (в форме заявления-обязательства) в порядке, предусмотренном кредитным договором. Заявление-обязательство должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. В случае если день списания платежа в счет досрочного/частично досрочного погашения приходится на выходной или нерабочий праздничный день, то датой досрочного погашения кредита считается следующий за ним рабочий день.

Сумма, заявляемая Заемщиком в качестве досрочного возврата кредита, не включает в себя суммы очередного ежемесячного платежа, просроченных платежей, процентов, начисленных на просроченные платежи в счет возврата суммы кредита и неустойку (в случае их наличия) и подлежит внесению вместе с вышеуказанными платежами.

После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата кредита размер ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата кредита сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к кредитному договору не заключается, Банк направляет (передает/ознакомливает)

Заемщику новый - График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения кредитного договора.

При наличии письменного заявления Заемщика, размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического остатка суммы кредита и срока возврата кредита в соответствии условиями кредитного договора. Банк направляет (передает/ознакомливает) Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения настоящего Договора.

В случае если на день досрочного погашения кредита на текущем счете Заемщика отсутствуют денежные средства, необходимые для досрочного погашения кредита в размере, указанном в письменном уведомлении, Банк осуществляет погашение кредита в размере остатка денежных средств на текущем счете Заемщика и в течение 3 (трех) рабочих дней информирует заемщика о размере его текущей задолженности перед кредитором по договору.

При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных Федеральными/Региональными/Муниципальными нормативными правовыми актами, а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями договоров страхования, абзацы первый и второй настоящего подпункта не применяются.

6.5 При нарушении сроков возврата кредита Заемщик уплачивает Банку неустойку в виде пени в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день заключения настоящего договора, за каждый календарный день просрочки на счет Банка/уполномоченного Банком лица.

При нарушении сроков уплаты начисленных за пользование кредитом процентов Заемщик уплачивает Банку неустойку в виде пени в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день заключения настоящего договора, за каждый календарный день просрочки на счет Банка/уполномоченного Банком лица.

6.6 Погашение кредита, уплата процентов за пользование им осуществляется в денежной форме в валюте кредита в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на банковский счет заемщика одним из следующих способов:

- а) Внесение наличных денежных средств в кассу Банка в офисах ПАО «НИКО-БАНК»;
 - б) Внесением наличных денежных средств в устройства самообслуживания ПАО «НИКО-БАНК»;
 - с) Перевод денежных средств со своих счетов, открытых в ПАО «НИКО-БАНК»
 - д) Перевод денежных средств со своих счетов, открытых в других Банках.
 - е) Перевод денежных средств через Отделения Почты России
- Способы, указанные в пунктах а), б) и с) являются бесплатными.

6.7 Заемщик не вправе осуществлять уступку прав (требований) по кредитному договору третьим лицам.

Заемщик вправе дать своё согласие Банку, или отказаться полностью или частично на осуществление уступки Банком прав (требований) по кредитному договору, а также по сделкам, обеспечивающим обязательства Заемщика по кредитному договору, любому другому лицу, в том числе не имеющему лицензию на право осуществления банковской деятельности, без письменного согласия Заемщика.

6.8 Возникающие разногласия разрешаются на взаимоприемлемой основе с участием обеих сторон. Неурегулированные споры по искам Банка разрешаются путем обращения в суд по месту нахождения Банка.

7 Права и обязанности заемщика по кредитному договору.

7.1 Заемщик вправе до фактического получения кредита отказаться от получения кредита, направив письменное заявление Банку, при этом договор будет считаться расторгнутым.

7.2 В случае предоставления кредита с целью рефинансирования кредита(-ов), Заемщик обязан в срок не позднее 60 календарных дней с даты выдачи кредита обеспечить государственную регистрацию ипотеки закладываемого объекта недвижимости; в срок, не превышающий 60 календарных дней с момента выдачи кредита, осуществить погашение рефинансируемого(-ых) кредита(-ов); при рефинансировании задолженности по кредитным картам – в срок, не превышающий 90 календарных дней с момента выдачи кредита погасить задолженность по кредитной карте и расторгнуть договор о предоставлении кредита с использованием электронного средства платежа (кредитной карты). Подтверждением целевого использования является информация о закрытии кредита согласно данным бюро кредитных историй. При отсутствии данной информации Заемщик в сроки, указанные в данном пункте, должен представить документы, подтверждающие целевое использование кредита:

- при рефинансировании кредитов – представить справку(-и) иных кредиторов о полном погашении кредита(-ов);
- при рефинансировании кредитных карт – представить документы, подтверждающие расторжение договора о предоставлении кредита с использованием электронного средства платежа (кредитной карты).

8 Виды и суммы иных платежей заемщика по кредитному договору. Информация об иных договорах, которые заемщик обязан заключить, и (или) услугах, которые он обязан получить в связи с заключением кредитного договора.

8.1 В случае если условиями предоставляемого Заемщику кредита предусмотрено обеспечение исполнения обязательств Заемщика поручительством, Заемщик обязан в срок, указанный в договоре, обеспечить подписание необходимых договоров поручительства.

8.2 Для определения залоговой стоимости приобретаемого на кредитные средства /закладываемого объекта недвижимости может быть использован отчет, составленный независимым оценщиком. При этом Заемщик вправе по своему желанию самостоятельно осуществить все мероприятия по проведению оценки недвижимого имущества и оплатить услуги оценщика за составление такого отчета.

8.3 Кредит предоставляется при условии страхования Заемщиком приобретаемого/закладываемого имущества от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением приобретаемого/закладываемого недвижимого имущества в пользу Банка путем заключения договора (полиса) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Банк.

8.4 Заемщик не вправе отказаться от страхования рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением приобретаемого/закладываемого недвижимого имущества в пользу Банка до окончания срока действия кредитного договора.

8.5 В случае если условиями договора предусмотрено обязательно страхование имущественных интересов Заемщика, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) в пользу Банка до окончания срока действия кредитного договора, Заемщик обязан заключить договор (полис) страхования указанных имущественных интересов, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Банк.

8.6 Заемщик вправе отказаться от заключения договора страхования имущественных интересов Заемщика, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) в пользу Банка и выбрать иной вид кредита на сопоставимых условиях, не предусматривающих обязательного заключения договора страхования от указанных рисков.

8.7 При заключении Заемщиком договора имущественного или личного страхования в пользу Банка сумма расходов в связи с заключением указанных договоров в течение срока действия кредитного договора может увеличиться по сравнению с ожидаемой суммой расходов, вследствие изменения стоимости услуг страховой компании.

8.8 В случае если Заемщиком был предоставлен договор страхования (полис), заключенный (выданный) страховой организацией, не отвечающей требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги, в том числе исключенной из перечня страховых организаций Банка, отвечающих таким требованиям, Банк вправе отказать Заемщику в приеме такого договора страхования (полиса). При этом обязательство Заемщика по страхованию, предусмотренное договором о предоставлении кредита, будет считаться неисполненным.

9 ДИАПАЗОНЫ ЗНАЧЕНИЙ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА (ПСК*)

В % годовых:

Вид кредита	Минимальное значение ПСК	Максимальное значение ПСК
Ипотечное кредитование на первичном рынке с господдержкой	7,669	10,483
Ипотечное кредитование на приобретение квартиры на первичном рынке	11,041	11,933
Ипотечное кредитование на приобретение квартиры / квартиры с земельным участком / квартиры с гаражом на вторичном рынке	11,041	11,933
Ипотечное кредитование на приобретение жилого дома с земельным участком	11,066	12,073
Ипотечное кредитование на приобретение коммерческой недвижимости	12,713	14,126
Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости	13,922	13,134
Семейная ипотека	6,349	11,727
Ипотечное кредитование по проекту «Экодолье»	11,066	12,073
Рефинансирование	9,642	13,168

В рублях:

Вид кредита	Минимальное значение ПСК	Максимальное значение ПСК
Ипотечное кредитование на первичном рынке с господдержкой	169 626,00	954 770,00

Ипотечное кредитование на приобретение квартиры на первичном рынке	192 935,00	2 428 778,00
Ипотечное кредитование на приобретение квартиры / квартиры с земельным участком / квартиры с гаражом на вторичном рынке	192 935,00	2 428 778,00
Ипотечное кредитование на приобретение жилого дома с земельным участком	194 935,00	2 430 778,00
Ипотечное кредитование на приобретение коммерческой недвижимости	864 307,00	1 240 077,00
Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости	227 006,00	2 985 508,00
Семейная ипотека	101 104,00	2 592 830,00
Ипотечное кредитование по проекту «Экодолье»	194 935,00	2 430 778,00
Рефинансирование	1 719 742,00	2 471 196,00

* Полная стоимость кредита (ПСК) — величина, которая определяется в процентах годовых и в рублях по формуле в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Выше представлены примерные расчеты ПСК с учетом даты выдачи кредита 12.08.2022 г.

Расчет ПСК произведен на сумму кредита в размере 1 000 000 (2 000 000) руб., с учетом стоимости оценки предмета ипотеки в зависимости от условий каждого ипотечного продукта, с учетом личного и имущественного страхования в зависимости от условий каждого ипотечного продукта²¹. Точное значение ПСК указывается в тексте кредитного договора.

При расчете значений ПСК по программам «Ипотечное кредитование на первичном рынке с господдержкой» и «Семейная ипотека» использовалась ключевая ставка ЦБ РФ в размере 8,0% годовых.

²¹ В случае применения иных условий расчета, в том числе иной суммы кредита, стоимости оценки, страховки, значение ПСК также будет иным.

