



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«НОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-КОММЕРЧЕСКИЙ ОРЕНБУРГСКИЙ
БАНК РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ»**

УТВЕРЖДЕНЫ

Решением Правления ПАО «НИКО-БАНК»

Протокол № 82 от «25» сентября 2025 г., протокол № 85 от «02» октября 2025 г., протокол № 89 от «13» октября 2025 г., протокол № 91 от «20» октября 2025 г.

Введены в действие с «03» февраля 2026 г. приказом № 46пр от «02» февраля 2026 г.

Председатель Правления ПАО «НИКО-БАНК»

С.В. Сивелькина



**Условия предоставления, использования и возврата кредита,
обязательства заемщика, по которому обеспечены
ипотекой**

Оренбург

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ИНФОРМАЦИЯ О КРЕДИТОРЕ	3
2. ВИДЫ, СУММЫ, ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ, СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, СРОКИ ВОЗВРАТА КРЕДИТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПАО «НИКО-БАНК», ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА ПО КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧЕНЫ ИПОТЕКОЙ.	3
2.1 Семейная ипотека.....	3
2.2 Ипотечное кредитование на приобретение квартиры на первичном рынке	9
2.3 Ипотечное кредитование на приобретение квартиры / квартиры с земельным участком / квартиры с гаражом на вторичном рынке	10
2.4 Ипотечное кредитование на приобретение жилого дома с земельным участком	11
2.5 Ипотечное кредитование по проекту «Экодолье»	12
2.6 Ипотечное кредитование на приобретение нежилой недвижимости	13
2.7 Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости.....	14
2.8 Рефинансирование ипотечных кредитов	15
3. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ И ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ	17
4. ВАЛЮТА КРЕДИТА.....	17
5. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ И ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ	17
6. Способы предоставления кредита, периодичность платежей Заемщика в счет возврата кредита, уплате процентов и иных платежей по договору.	21
7. Права и обязанности заемщика по кредитному договору.....	23
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.....	23

1. ИНФОРМАЦИЯ О КРЕДИТОРЕ

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «НОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-КОММЕРЧЕСКИЙ ОРЕНБУРГСКИЙ БАНК РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ», ПАО «НИКО-БАНК» (далее – «Банк»)

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: Российская Федерация, 460000, Оренбургская область, город Оренбург, улица Правды, дом 14.

Телефон: (3532) 34-00-34.

Официальный сайт в сети Интернет: www.nico-bank.ru.

Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций: № 702 от 10.09.2015 г.

2. ВИДЫ, СУММЫ, ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ, СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, СРОКИ ВОЗВРАТА КРЕДИТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПАО «НИКО-БАНК», ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЕМЩИКА ПО КОТОРЫМ ОБЕСПЕЧЕНЫ ИПОТЕКОЙ.

2.1 Семейная ипотека

ПАО «НИКО-БАНК» предлагает ипотечные кредиты в рамках программы «Семейная ипотека» в соответствии с Решением о порядке предоставления субсидий № 25-67381-01850-Р (далее – Решение № 25-67381-01850-Р) гражданам Российской Федерации, имеющим детей.

Целевое назначение кредита	Семейная ипотека предназначена для физических лиц, граждан Российской Федерации, кроме участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих: 1) имеющих детей, являющихся гражданами Российской Федерации, возраст которых не достиг 7 лет на дату заключения кредитного договора; 2) имеющих двух и более детей, являющихся гражданами Российской Федерации, которые не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора; 3) имеющих ребенка, который является гражданином Российской Федерации, которому установлена категория «ребенок-инвалид».
Цель кредитования*	1. Приобретение у юридических лиц, находящихся на этапе строительства¹: – жилых помещений в многоквартирных домах; – жилых помещений в домах блокированной застройки; – домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками расположенных на территории Российской Федерации по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с положением 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 у юридических лиц, находящихся на этапе строительства: – индивидуальных жилых домов в границах территорий малоэтажных жилых комплексов расположенных на территории Российской Федерации по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с положением Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». 3. Приобретение, расположенных на территории Российской Федерации¹: – жилых помещений в многоквартирных домах; – жилых помещений в домах блокированной застройки; – домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками по договорам купли-продажи, заключенным с индивидуальными предпринимателями, являющимися первыми собственниками указанных жилых помещений, домов блокированной застройки и зарегистрировавшими право собственности на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки после получения таким индивидуальным предпринимателем разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и построившими (создавшими) указанные жилые помещения, дома блокированной застройки в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таких индивидуальных предпринимателях в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей кодом вида (кодами

¹ При предоставлении кредита Заемщику, имеющему детей, указанному в п. 2) раздела «Целевое назначение кредита» настоящих Условий, приобретение объекта недвижимости возможно только в субъектах РФ, указанных в приложении № 4 Решения № 25-67381-01850-Р или на территории малого населенного пункта (далее «МНП»), имеющего статус города, расположенного в границах субъектов РФ (за исключением городов федерального значения Москва и Санкт-Петербург, Московская область и Ленинградская область) с численностью населения не более 50 тыс. человек на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора. С полным перечнем МПН и субъектов РФ можно ознакомиться на официальном сайте Банка www.nico-bank.ru.

	видов) экономической деятельности по <u>Общероссийскому классификатору</u> видов экономической деятельности. по договорам купли-продажи, заключенным с юридическими лицами, являющимися первыми собственниками указанных жилых помещений, домов блокированной застройки и зарегистрировавшими право собственности на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки после получения таким юридическим лицом разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию. 4. Приобретение, расположенных на территории Российской Федерации: – индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками по договорам купли-продажи, заключенным с индивидуальными предпринимателями, являющимися первыми собственниками таких домов зарегистрировавшими право собственности на указанные жилые дома после получения таким индивидуальным предпринимателем уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности и построившими (создавшими) указанные жилые дома в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таких индивидуальных предпринимателях в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей кодом вида (кодами видов) экономической деятельности по <u>Общероссийскому классификатору</u> видов экономической деятельности; – индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, включая индивидуальных жилые дома в границах территорий малоэтажных жилых комплексов по договорам купли-продажи, заключенным с юридическими лицами, являющимися первыми собственниками таких жилых домов и зарегистрировавшими право собственности на указанные жилые дома после получения таким юридическим лицом уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности (получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию). 5. Для оплаты работ по строительству индивидуальных жилых домов: – на земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, если указанное строительство осуществляется по договору подряда, заключенному заемщиками с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (далее – «Индивидуальное строительство жилого дома на земельном участке»); – с одновременным приобретением земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации, по договорам купли-продажи, если указанное строительство осуществляется по договору подряда, заключенному заемщиками с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (далее – «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»); <u>при этом обязательным условием договора подряда является использование счета эскроу для осуществления взаиморасчетов сторон по договору (размещение денежных средств в счет оплаты работ по договору подряда на счете эскроу).</u> 6. Приобретение готового жилого помещения (далее – квартира на «Вторичном рынке») в многоквартирном доме² по договорам купли- продажи, заключенным³: – с физическими лицами (за исключением физических лиц, являющихся взаимозависимыми в соответствии со <u>статьей 105.1</u> Налогового кодекса Российской Федерации по отношению к заемщику); – с юридическими лицами (за исключением юридических лиц, одним из учредителей которых является заемщик или иное физическое лицо, являющееся взаимозависимым в соответствии со <u>статьей 105.1</u> Налогового кодекса Российской Федерации по отношению к заемщику).
--	---

² Требования к кредитуемому объекту:

- готовое жилое помещение в многоквартирном доме расположено в границах населенных пунктов г. Медногорск, г. Новотроицк, Орск.
- многоквартирный дом не признан аварийным по данным Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства по состоянию на дату заключения кредитного договора;
- год постройки многоквартирного дома по данным Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства не может отстоять более чем на 20 лет от года заключения кредитного договора;
- готовое жилое помещение, на цель приобретения которого выдается кредит, ранее не выступало предметом ипотеки на цели, указанные в п. 6 раздела «Цель кредитования» настоящих Условий.

³ Не применяется для Заемщиков, указанных в п. 2) и п. 3) раздела «Целевое назначение кредита» настоящих Условий.

	7. 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 1-4 настоящего раздела (включая кредиты, по которым ранее были изменены условия кредитного договора (займа), (кроме целей кредита (займа))⁴ 8. Рефинансирование предшествующих ипотечных кредитов независимо от даты их выдачи, выданных заемщику на цели, указанные в пункте 7 настоящего раздела, вне зависимости от количества рефинансирований⁴ <i>* За исключением приобретения жилых помещений по договорам, в соответствии с которыми жилые помещения приобретаются Заемщиками в собственность, в том числе по завершении их строительства (создания), 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.</i>	
Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *	от 30 % до 79% (включительно) **	по кредитам, выданным Заемщикам на цели, указанные в п. 1-6 раздела «Цель кредитования» настоящих Условий
	не более 70 %	по кредитам, выданным Заемщикам на цели, указанные в п. 7-8 раздела «Цель кредитования» настоящих Условий
* Первоначальный взнос заемщик (солидарный заемщик) оплачивает за счет собственных средств и (или) путем распоряжения полностью или частично средствами материнского (семейного) капитала. <u>Под стоимостью предмета залога для целей п.1.2 раздела «Цель кредитования»</u> подразумевается стоимость приобретения, указанная в договоре участия в долевом строительстве. <u>Под стоимостью предмета залога для цели п.5 раздела «Цель кредитования»</u> подразумевается: ✓ в случае индивидуального строительства жилого дома на земельном участке - сумма стоимости из договора подряда и оценочная стоимость земельного участка, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии) ✓ в случае индивидуального строительства жилого дома с одновременным приобретением земельного участка - сумма стоимости из договора подряда и наименьшая из величин: - стоимость из договора купли-продажи земельного участка - оценочная стоимость земельного участка, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии.) <u>Под стоимостью предмета залога для целей п.3,4,6 раздела «Цель кредитования»</u> подразумевается наименьшая из величин: - стоимость приобретения из договора купли-продажи; - оценочная стоимость, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии). <u>Под стоимостью предмета залога для целей п. 7-8 раздела «Цель кредитования»</u>, подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии). ** Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога составляет от 30 % до 74 % (включительно), если, по мнению независимого оценщика/Банка, срок возможной реализации предмета залога может превысить 365 календарных дней.		
Размер процентной ставки за пользование кредитом	<u>По кредитам, выданным Заемщикам на цели, указанные в п. 1-6 раздела «Цель кредитования» настоящих Условий - 6,0 % годовых</u> <u>По кредитам, выданным Заемщикам на цели, указанные в п. 7-8 раздела «Цель кредитования» настоящих Условий:</u> - До момента передачи в залог недвижимости/прав требования/регистрации дополнительного соглашения к закладной (при наличии) (договору об ипотеке) по действующему кредиту ПАО «НИКО-БАНК», процентная ставка по кредиту устанавливается в размере ключевой ставки Банка России на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 1,0 процентный пункт по кредитам, кредитный договор о предоставлении которых заключен с 1 января 2026 года (включительно) и действует со дня, следующего за днем предоставления кредита до последнего числа календарного месяца, в котором Заемщик уведомил Банк (предоставил документы) об осуществлении государственной регистрации ипотеки закладываемого объекта недвижимости, либо залога прав требования. - С первого числа процентного периода, следующего за процентным периодом, в	

⁴ Не применяется для Заемщиков, указанных в п. 2) раздела «Целевое назначение кредита» настоящих Условий.

	котором Заемщиком документально подтвержден факт государственной регистрации ипотеки/регистрации дополнительного соглашения к закладной (договору об ипотеке) по действующему кредиту ПАО «НИКО-БАНК» 6,0 % годовых.	
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ⁵	6,932%-19,525%	
Срок кредитования	от 3 до 30 лет	
Сумма кредита	минимальная	1 000 000 рублей
	максимальная (включительно)	6 000 000 рублей
Срок действия программы	по 31 декабря 2030 г. (включительно)* * при условии заключения кредитного договора до 31.12.2030 (вкл.)	
Срок заключения кредитного договора	Кредитный договор должен быть заключен: – начиная с 02.07.2024 (включительно), для цели 6 раздела «Цель кредитования» с 01.04.2025 (включительно), и – по 31.12.2030 (включительно)	
Комиссия за выдачу кредита	Отсутствует	
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита	1 По кредитам, выданным Заемщикам на цели, указанные в п. 1-2 раздела «Цель кредитования» настоящих Условий: 1.1 на этапе строительства объекта недвижимости: - залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости; 1.2 после завершения строительства объекта недвижимости: - ипотека в силу закона объекта недвижимости в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 2 По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 3-4 раздела «Цель кредитования» настоящих Условий: - ипотека в силу закона объекта недвижимости в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 3 По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 5 раздела «Цель кредитования»: 3.1 при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома на земельном участке»: а) залог в силу договора земельного участка, на котором строится или будет построен жилой дом; б) до завершения строительства жилого дома – залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости, после завершения строительства жилого дома – залог в силу закона объекта недвижимости в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 3.2 при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»: а) залог в силу закона земельного участка, на котором строится или будет построен жилой дом (регистрация залога осуществляется одновременно с регистрацией права собственности на земельный участок); б) до завершения строительства жилого дома – залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости, после завершения строительства жилого дома – залог в силу закона жилого дома в соответствии со ст. 64.2, 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 4 По кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 6 раздела «Цель кредитования» ипотека в силу закона объекта недвижимости в соответствии со ст. 64.2, 77	

⁵ Расчет полной стоимости кредита произведен на максимальную сумму кредита в размере 10 000 000 рублей, с учетом выдачи кредита 01.10.2025 г.

Расчет полной стоимости кредита по программе «Семейная ипотека» произведен на максимальную сумму кредита в размере 6 000 000 рублей, с учетом выдачи кредита 01.11.2025 г. с использованием ключевой ставки Банка России, действующей на дату расчета.

Точное значение полной стоимости кредита указывается в тексте кредитного договора.

	Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). 5 При рефинансировании действующего кредита – залог ранее приобретенного недвижимого имущества/прав требования. 6 Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения.
Допустимое количество заключенных кредитных договоров на одного заемщика	Не более одного кредитного договора (с учетом положений абзаца 5 подпункта «л» пункта 32 Решения N 25-67381-01850-Р) т.е. ипотеку для семей с детьми, по новым условиям от 02.07.2024 года, можно оформить если соблюдено одно из условий: – это первая льготная ипотека; – заемщик является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по льготной ипотеке, полученной до 23.12.2023 года (при этом неважно погашена она или нет); – заемщик является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по льготной ипотеке, полученной после 23.12.2023 года (при этом она должна быть погашена и после 23.12.2023 года должен был родиться как минимум один ребенок). <i>Применительно к данному пункту под льготной ипотекой понимается оформление кредитного договора в соответствии с:</i> – <i>Решением о порядке предоставления субсидий N 25-67381-01850-Р; или</i> – <i>Решением о порядке предоставления субсидии № 22-67386-00396-Р; или</i> – <i>Решением о порядке предоставления субсидий N 23-67393-01016-Р; или</i> – <i>Решением о порядке предоставления субсидий N 23-68902-00855-Р; или</i> – <i>Решением о порядке предоставления субсидий N 24-68903-01277-Р; или</i> – <i>Решением о порядке предоставления субсидий N 22-67374-00473-Р.</i>
Наличие дополнительных ограничений/требований	1. Предоставление Заемщиком документов, подтверждающих уплату им в полном объеме за счет кредитных и собственных средств цены договора приобретения. <i>Применительно к данному пункту под договором приобретения понимается договор участия в долевом строительстве, заключенный в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договор подряда на строительство индивидуального жилого дома, а также договор купли-продажи.</i> 2. Если кредитуемый объект – квартира на «Вторичном рынке»: 2.1. Заемщик не должен являться: – взаимозависимым в соответствии со статьей 105.1 НК РФ по отношению к продавцу квартиры, на цели приобретения которой выдан кредит, если продавец - физическое лицо или – учредителем или взаимозависимым в соответствии со статьей 105.1 НК РФ по отношению к учредителю (одному из учредителей) юридического лица, являющегося продавцом квартиры, на цели приобретения которой выдан кредит, если продавец - юридическое лицо. 2.2. Кредитуемый объект ранее не должен быть приобретен в рамках Решения № 25-67381-01850-Р. 3. Состав заемщиков (солидарных заемщиков) по кредитному договору Состав заемщиком (солидарных заемщиков) определяется с учетом положений пп. 5 п. 5.1 настоящих Условий при этом: 1) заемщиком по кредитному договору должен являться гражданин РФ, соответствующий требованиям пункта 31 Решения N 25-67381-01850-Р; 2) в состав заемщиков (солидарных заемщиков) могут быть включены дополнительно третьи лица, являющиеся гражданами РФ, на которых требования Решения N 25-67381-01850-Р к наличию детей не распространяются; 3) по кредитным договорам, заключенным с 01 февраля 2026 г. (включительно), супруг (супруга) заемщика – гражданина РФ, соответствующего требованиям пункта 31 Решения N 25-67381-01850-Р и состоящего в браке, включается в состав заемщиков (солидарных заемщиков) по кредитному договору, за исключением случаев, если супруг (супруга) такого заемщика имеет гражданство отличное от гражданства РФ, а также в случае если заемщик является участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

	4. Право на получение кредита по кредитному договору: 1) заключенному с 2 июля 2024 г. по 31 января 2026 г. (включительно) в соответствии с Решением N 25-67381-01850-Р, возникает как у матери, так и у отца первого ребенка и (или) последующих детей, а также как у матери, так и у отца ребенка, которому установлена категория «ребенок-инвалид»; 2) заключенному с 1 февраля 2026 г. в соответствии с Решением N 25-67381-01850-Р возникает <u>у одного из родителей (матери или отца), зарегистрированного по одному адресу места жительства первого ребенка и (или) последующих детей</u>, а также у одного из родителей (матери или отца), зарегистрированного по одному адресу места жительства ребенка, которому установлена категория «ребенок-инвалид».
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)	
Надбавка применяется при отсутствии личного страхования	+ 1,0 %
Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0 %
Дополнительные надбавки	
1. Надбавка применяется с первого числа календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Банку стало известно, что заемщик Банка является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по другому кредитному договору, по которому любой кредитор получает (ранее получал) возмещение недополученных доходов в соответствии с Решением N 25-67381-01850-Р, а также в случае если заемщик является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по другому кредитному договору, заключенному с 23.12.2023, по которому любой кредитор получает (ранее получал) возмещение недополученных доходов в соответствии с любым из указанных в абзаце 4 подпункта «и» пункта 32 Решения N 25-67381-01850-Р Постановлением/Решением Правительства России (далее все кредитные договоры настоящего пункта – Сторонний договор), за исключением случая, указанного в п. 2 настоящих Условий. 2. Надбавка, указанная в п. 1 настоящих Условий, не применяется если у заемщика Банка, являющегося также заемщиком (солидарным заемщика и (или) поручителем) по Стороннему договору, родился ребенок после даты заключения Стороннего договора и полного погашения кредита (займа) по Стороннему договору. 3. Надбавка применяется в отношении кредитов, выданных заемщикам на цели, указанные в п. 6 раздела «Цель кредитования» с первого числа календарного месяца, следующего за месяцем, в котором: 1) Банку стало известно, что заемщик Банка является: – взаимозависимым в соответствии со статьей 105.1 НК РФ по отношению к продавцу квартиры, на цели приобретения которой выдан кредит, или – взаимозависимым в соответствии со статьей 105.1 НК РФ по отношению к учредителю (одному из учредителей) юридического лица, являющегося продавцом квартиры, на цели приобретения которой выдан кредит. 2) Банк уведомил заемщика (доставка уведомления⁶) об отказе Банку в возмещении недополученных доходов по кредитному договору из-за заключения договора купли-продажи недвижимости с лицом, у которого недвижимость не могла быть куплена согласно Решению №25-67381-01850-Р. 4. Надбавка применяется в отношении кредитных договоров, заключенных с 1 февраля 2026 г., в случае не включения в состав заемщиков (солидарных заемщиков) супруга (супруги) заемщика (с учетом особенностей, предусмотренных подпунктом "г" пункта 32 Решения N 25-67381-01850-Р), с первого числа календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Банку стало известно, что заемщик на момент заключения кредитного договора состоял в браке. <i>В случае применения надбавок, повышение процентной ставки осуществляется до размера Предельного размера процентной ставки по кредиту. Предельный размер процентной ставки по кредиту, применительно к данному пункту определяется как</i>	Надбавка применяется в размере разницы между ключевой ставкой Банка России на дату заключения Кредитного договора увеличенной на: – 2,5 п.п. (по кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 5 раздела «Цель кредитования»); – 2,0 п.п. (в остальных случаях) по Кредитным договорам, заключенным с 01 января 2026 г. (включительно). и ставкой по кредиту, действующей на момент применения указанной надбавки.

⁶ Уведомление заемщика осуществляется способами, указанными в кредитном договоре.

– размер ключевой ставки Банка России на дату заключения Кредитного договора, увеличенной: – на 2,5 п.п. – по кредитам, выданным заемщикам на цели, указанные в п. 5 раздела «Цель кредитования»); – на 2,0 п.п. – в остальных случаях. по Кредитным договорам, заключенным с 01 января 2026 г. (включительно).	
--	--

Кредиты предоставляются под залог объектов недвижимости, расположенных на территории г. Оренбурга, Оренбургского района, г. Новотроицка, г. Орска, г. Бузулука, г. Медногорска, г. Гая, с учетом положений п. 6 раздела «Цель кредитования».

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условия предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой.

2.2 Ипотечное кредитование на приобретение квартиры на первичном рынке

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

Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *		от 30 % до 79 % (включительно) **
* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальный размер кредитных средств к совокупной стоимости предметов залога (К/З) должен 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. Под стоимостью предмета залога подразумевается: ✓ в случае приобретения по договору участия в долевом строительстве – стоимость из договора участия в долевом строительстве ✓ в случае приобретения введенных в эксплуатацию объектов недвижимости по договору купли-продажи у первого собственника - наименьшая из величин: - стоимость приобретения в договоре купли-продажи - оценочная стоимость, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии). Под стоимостью недвижимости, имеющейся в собственности и дополнительно передаваемой в залог, подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии). ** Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога составляет от 30 % до 74 % (включительно), если, по мнению независимого оценщика/Банка, срок возможной реализации предмета залога может превысить 365 календарных дней		
Размер процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)		18,5 %
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ⁵		19,303%-22,633%
Срок кредитования		от 3 до 30 лет
Сумма кредита	минимальная	500 000 рублей
	максимальная	10 000 000 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
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)⁷		
А. Надбавка применяется при отсутствии личного страхования		+ 1,0%
Б. Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования		+ 1,0%
В. Надбавка, применяемая при предоставлении Заемщиком, работающим по найму, справки о		+ 0,5%

⁷ Надбавки, указанные в п. В и п. Г, не суммируются между собой.

доходах по форме Банка (без предоставления одного из дополнительных документов, подтверждающих доход ⁸)	
Г. Надбавка, применяемая для отдельных категорий Заемщиков: – индивидуальных предпринимателей; – плательщиков налога на профессиональный доход	+ 0,5%
Д. Надбавка применяется при отказе от предоставления отчета об оценке	+ 2,0%
Е. Надбавка применяется при отказе от передачи в электронном виде документов в Росреестр для государственной регистрации права собственности/обременения	+ 0,3%

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.

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условиях предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой.

2.3 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:

Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *		от 30 % до 79 % (включительно) **
* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальный размер кредитных средств к совокупной стоимости предметов 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. Под стоимостью предмета залога подразумевается наименьшая из величин: - стоимость приобретения из договора купли-продажи; - оценочная стоимость, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии). Под стоимостью недвижимости, имеющейся в собственности и дополнительно передаваемой в залог, подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии). ** Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога составляет от 30 % до 74 % (включительно), если, по мнению независимого оценщика/Банка, срок возможной реализации предмета залога может превысить 365 календарных дней.		
Размер процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)		18,5 %
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ⁵		19,303%-22,633%
Срок кредитования		от 3 до 30 лет
Сумма кредита	минимальная	500 000 рублей
	максимальная	10 000 000 рублей
Комиссия за выдачу кредита		отсутствует
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
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)⁷		
А. Надбавка применяется при отсутствии личного страхования		+ 1,0 %
Б. Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования		+ 1,0 %

⁸ Перечень дополнительных документов, подтверждающих доход, указан в п.п. 2.1.1, 2.1.3-2.1.5 раздела 5.2 настоящих Условий кредитования

В. Надбавка, применяемая при предоставлении Заемщиком, работающим по найму, справки о доходах по форме Банка (без предоставления одного из дополнительных документов, подтверждающих доход ⁸)	+ 0,5 %
Г. Надбавка, применяемая для отдельных категорий Заемщиков: – индивидуальных предпринимателей; – плательщиков налога на профессиональный доход	+ 0,5 %
Д. Надбавка применяется при отказе от предоставления отчета об оценке	+ 2,0%
Е. Надбавка применяется при отказе от передачи в электронном виде документов в Росреестр для государственной регистрации права собственности/обременения	+ 0,3%

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

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условиях предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой.

2.4 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, г. Бузулук и Оренбургском районе:

Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *		от 30% до 70 % (включительно)	
* 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. Под стоимостью предмета залога подразумевается наименьшая из величин: - стоимость приобретения из договора купли-продажи; - оценочная стоимость, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии) Под стоимостью недвижимости, имеющейся в собственности и дополнительно передаваемой в залог, подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии).			
Размер процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)		18,5 %	
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ⁵		19,317%-22,633%	
Срок кредитования		от 3 до 30 лет	
Сумма кредита	минимальная	500 000 рублей	
	максимальная	10 000 000 рублей	
Комиссия за выдачу кредита		отсутствует	
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 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения	
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)⁷			
А. Надбавка применяется при отсутствии личного страхования		+ 1,0%	
Б. Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования		+ 1,0%	
В. Надбавка, применяемая при предоставлении Заемщиком, работающим по найму , справки о доходах по форме Банка (без предоставления одного из дополнительных документов, подтверждающих доход ⁸)		+ 0,5 %	
Г. Надбавка, применяемая для отдельных категорий Заемщиков: — индивидуальных предпринимателей; — плательщиков налога на профессиональный доход.		+ 0,5 %	

Д. Надбавка применяется при отказе от предоставления отчета об оценке	+ 2,0%
Е. Надбавка применяется при отказе от передачи в электронном виде документов в Росреестр для государственной регистрации права собственности/обременения	+ 0,3%

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условия предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой.

2.5 Ипотечное кредитование по проекту «Экодолье»

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

Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *		от 30 % до 79 % (включительно) **
* 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 предметов залога (К/З) должно быть не более 70 %. 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». Под стоимостью предмета залога подразумевается наименьшая из величин: - стоимость приобретения из договора купли-продажи; - оценочная стоимость, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии). Под стоимостью недвижимости, имеющейся в собственности и дополнительно передаваемой в залог, подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии). ** Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога составляет от 30 % до 74 % (включительно), если, по мнению независимого оценщика/Банка, срок возможной реализации предмета залога может превысить 365 календарных дней.		
Размер процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)		18,5 %
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ⁵		19,317%-22,633%
Срок кредитования		от 3 до 30 лет
Сумма кредита	минимальная	500 000 рублей
	максимальная	10 000 000 рублей
Комиссия за выдачу кредита		отсутствует
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 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Возможно предоставление поручительства физического/юридического лица в качестве дополнительного обеспечения.
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых) ⁷		
А. Надбавка применяется при отсутствии личного страхования		+ 1,0%
Б. Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования		+ 1,0%
В. Надбавка, применяемая при предоставлении Заемщиком, работающим по найму, справки о доходах по форме Банка (без предоставления одного из дополнительных документов, подтверждающих доход ⁸)		+ 0,5 %

Г. Надбавка, применяемая для отдельных категорий Заемщиков: – индивидуальных предпринимателей; – плательщиков налога на профессиональный доход	+ 0,5 %
Д. Надбавка применяется при отказе от предоставления отчета об оценке	+ 2,0%
Е. Надбавка применяется при отказе от передачи в электронном виде документов в Росреестр для государственной регистрации права собственности/обременения	+ 0,3%

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».

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условиях предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой.

2.6 Ипотечное кредитование на приобретение нежилой недвижимости

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

Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *		от 30% до 70% (включительно)	
* Размер собственных средств может быть равен 0% при условии дополнительного оформления в залог имеющегося в собственности Заемщика объекта недвижимости. При этом максимальный размер кредитных средств к совокупной стоимости предметов залога (К/З) должно быть не более 70 %. Под стоимостью предмета залога подразумевается наименьшая из величин: - стоимость приобретения недвижимости, указанная в договоре приобретения; - оценочная стоимость недвижимости, рассчитанная независимым оценщиком или Банком (при наличии) Под стоимостью недвижимости, имеющейся в собственности и дополнительно передаваемой в залог, подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии).			
Размер процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)		21,0 %	
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ⁵		21,268%-24,053%	
Срок кредитования		от 10 до 30 лет	
Сумма кредита	минимальная	2 000 000 рублей	
	максимальная	10 000 000 рублей	
Комиссия за выдачу кредита		отсутствует	
Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ипотечного кредита		При приобретении объекта недвижимости на первичном рынке: <u>на этапе строительства</u> – залог в силу закона права требования передачи в собственность объекта недвижимости; <u>после завершения строительства объекта недвижимости</u> – 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	
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)⁷			
А. Надбавка применяется при отсутствии личного страхования		отсутствует	
Б. Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования		отсутствует	

В. Надбавка, применяемая при предоставлении Заемщиком, работающим по найму , справки о доходах по форме Банка (без предоставления одного из дополнительных документов, подтверждающих доход ⁸)	+ 0,5 %
Г. Надбавка, применяемая для отдельных категорий Заемщиков: – индивидуальных предпринимателей; – плательщиков налога на профессиональный доход.	+ 0,5 %
Д. Надбавка применяется при отказе от предоставления отчета об оценке	+ 2,0%
Е. Надбавка применяется при отказе от передачи в электронном виде документов в Росреестр для государственной регистрации права собственности/обременения	+ 0,3%

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условия предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой.

2.7 Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости

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

Цель кредитования		– приобретение жилых объектов недвижимости (квартир) на первичном, вторичном рынках; – приобретение нежилой недвижимости на первичном, вторичном рынках; – приобретение индивидуального жилого дома с земельным участком на вторичном рынке; – приобретение земельного участка
Объект, передаваемый в залог, имеющийся у заемщика.		Расположенные на территории Оренбургской области: – квартира на первичном и вторичном рынках; – жилой дом с земельным участком; – счет незавершенного строительства; – нежилые объекты недвижимости на первичном, вторичном рынках
Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *		не более 60
* Под стоимостью предмета залога подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии).		
Размер процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)		19,5 %
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ⁹		20,307%-24,630%
Срок кредитования		от 3 до 30 лет
Сумма кредита	минимальная	1 000 000 руб.
	максимальная	10 000 000 руб.
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
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)⁹		
А. Надбавка применяется до момента подтверждения целевого использования кредита		+ 1,0%
Б. Надбавка применяется при отсутствии личного страхования		+ 1,0%
В. Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования		+ 1,0%

⁹ Надбавки, указанные в п. Г и п. Д, не суммируются между собой.

Г. Надбавка, применяемая при предоставлении Заемщиком, работающим по найму , справки о доходах по форме Банка (без предоставления одного из дополнительных документов, подтверждающих доход ⁸)	+ 0,5 %
Д. Надбавка, применяемая для отдельных категорий Заемщиков: – индивидуальных предпринимателей; – плательщиков налога на профессиональный доход.	+ 0,5 %
Е. Надбавка применяется при отказе от предоставления отчета об оценке	+ 2,0%
Ж. Надбавка применяется при отказе от передачи в электронном виде документов в Росреестр для государственной регистрации права собственности/обременения	+ 0,3%

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

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условиях предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой

2.8 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:

Цель кредитования:

- погашение ипотечных/потребительских кредитов иных¹⁰ кредиторов, предоставленных под залог объекта недвижимости, выступающего предметом залога (квартира (в т.ч. с квартирой 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.

Существенные условия выдачи кредита:

- 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.7.2 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.

Цель кредитования	рефинансирование ипотечного кредита иного кредитора, 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.
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

¹⁰ 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.

	вторичном рынке недвижимости.
Отношение размера кредитных средств к стоимости предмета залога (К/З в %) *	не более 70 %
* Под стоимостью предмета залога подразумевается наименьшая из оценочных стоимостей, рассчитанная независимым оценщиком и Банком (при наличии).	
Размер процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)	18,5 %
Диапазон значений полной стоимости кредита, определенных с учетом требований Федерального закона № 353 –ФЗ от 21 декабря 2013 г., в годовых ³	19,303%-23,132%
Срок кредитования	от 3 до 30 лет
Сумма кредитования	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 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.
Увеличение размера процентной ставки за пользование кредитом (в годовых)¹¹	
А. Надбавка применяется при отсутствии личного страхования	+ 1,0% ¹²
Б. Надбавка применяется при несвоевременной оплате личного страхования	+ 1,0%
В. Надбавка применяется до последнего числа месяца (включительно), в котором Заемщиком была исполнена обязанность по передаче Банку в залог недвижимости и подтверждению целевого использования части кредита, предоставляемой на погашение действующих потребительских кредитов (при наличии)	+ 1,5%
Г. Надбавка, применяемая при предоставлении Заемщиком, работающим по найму, справки о доходах по форме Банка (без предоставления одного из дополнительных документов, подтверждающих доход ⁸)	+ 0,5 %
Д. Надбавка, применяемая для отдельных категорий Заемщиков: – индивидуальных предпринимателей; – плательщиков налога на профессиональный доход	+ 0,5 %
Е. Надбавка применяется при отказе от предоставления отчета об оценке	+ 2,0%
Ж. Надбавка применяется при отказе от передачи в электронном виде документов в Росреестр для государственной регистрации права собственности/обременения	+ 0,3%

Кредитный договор может быть заключен на условиях, отличных от изложенных в настоящих Условия предоставления, использования и возврата кредита, обязательства заемщика, по которому обеспечены ипотекой.

¹¹ Надбавки, указанные в п. Г и п. Д, не суммируются между собой.

¹² Не применяется в первый год срока действия кредитного договора.

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/Поручителю¹³

№ п/п	Параметр	Требования
1	Гражданство	Российская Федерация
2	Постоянная/временная регистрация	Постоянная/временная регистрация (прописка) на территории Российской Федерации
3	Возраст участников сделки	Проживание (по данным Анкеты-заявления) в г. Оренбург или Оренбургская область от 20 до 70 лет включительно на момент погашения кредита
4	Стаж (применяемо только для клиентов с документальным подтверждением дохода):	
	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	Привлечение созаемщика	Созаемщиками по кредиту могут выступать не более 3-х физических лиц, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. Требования к Созаемщику (-ам) аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику. Супруг(-а) Заемщика, являющегося Залогодателем приобретаемого Предмета ипотеки должен(-а) 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; – наличия нотариального согласия супруга(и) на залогу приобретаемого объекта, при условии, что цель ипотечной сделки – приобретение жилой/нежилой недвижимости.

5.2. Перечень документов

№ п/п	Наименование документа
1.	Перечень документов для идентификации
1.1	Анкета-заявление на ипотечный кредит (по форме Банка)
1.2	Паспорт
1.3	Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)/ Уведомление о регистрации в системе индивидуального (персонифицированного) учёта
1.4	Копия военного билета или удостоверения гражданина, подлежащего призыву на военную службу (приписное свидетельство ¹⁴) либо удостоверения личности военнослужащего (для лиц мужского призывного возраста до 30 лет включительно)
1.5	Документ, подтверждающий пенсионный статус ¹⁵
1.6	Копия свидетельства о браке
1.7	Копии свидетельств о расторжении брака/смерти супруга (-и)

¹³ В случае необходимости Банк вправе предъявить требование о предоставлении поручительства.

¹⁴ Приписное свидетельство должно содержать отметку об отсрочке от прохождения военной службы.

¹⁵ Документом, подтверждающим пенсионный статус может быть: пенсионное удостоверение (в случае выхода на пенсию до 1 января 2015 года), справка о назначении пенсии, свидетельство пенсионера и т.д.

1.8	Копии свидетельств о рождении детей. Детям, достигшим 14 лет - копия паспорта (все страницы обязательно)
Документы, предоставляемые Заемщиком в рамках программы «Семейная ипотека»	
1.9	Документы перечисленные в пп. 1.1-1.5 п. 1 «Перечень документов для идентификации»
1.10	Справка, подтверждающая факт установления инвалидности в целях подтверждения присвоения гражданину категории «ребенок-инвалид», по форме, утвержденной приказом от 24.11.2010 № 1031н Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации
1.11	Свидетельства о рождении всех имеющихся детей со штампом, подтверждающим гражданство РФ. Детям, достигшим 14 лет – копия паспорта (все страницы обязательно).
По кредитным договорам, заключаемым с 01.02.2026 г. (включительно):	
1.12	документ о семейном положении Заемщика соответствующего требованиям пункта 31 Решения N 25-67381-01850-Р, которым является:
	1.12.1 если Заемщик состоит в зарегистрированном браке по праву Российской Федерации (включая регистрацию брака за пределами территории Российской Федерации в дипломатических представительствах/ консульских учреждениях РФ): – Свидетельство о заключении брака или – Справка о заключении брака, содержащая информацию о том, что зарегистрированный брак является действующим на дату выдачи (по форме 5 или 6 к приказу Минюста¹⁶)¹⁷; 1.12.2 если Заемщик состоит в браке, зарегистрированном по праву иностранного государства: – Документ о регистрации брака (в котором обязательно должны быть указаны ФИО супруга(-и)), выданный компетентным органом иностранного государства, с проставленным апостилем¹⁸; и(или) – Справка о заключении брака, содержащая информацию о том, что зарегистрированный брак является действующим на дату выдачи (по форме 5 или 6 к приказу Минюста¹⁶)¹⁷; 1.12.3 если Заемщик не состоит в зарегистрированном браке: 1) Для лиц, никогда не состоящих в браке: – справка об отсутствии факта государственной регистрации акта гражданского состояния (в отношении акта регистрации брака) за следующий период проверки: – начало - дата достижения 16-летия Заемщика; – окончание – дата выдачи справки (по форме 15 к приказу Минюста)¹⁷. 2) Для лиц, ранее состоявших в браке: – Свидетельство о расторжении брака или паспорт с отметкой о расторжении брака и Справка об отсутствии факта государственной регистрации акта гражданского состояния (в отношении акта регистрации брака) за следующий период проверки: – начало - дата расторжения брака; – окончание – дата выдачи справки (по форме 15 к приказу Минюста)¹⁷.
1.13	страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)/ Уведомление о регистрации в системе индивидуального (персонифицированного) учета первого ребенка и (или) последующих детей (<i>предоставляется по ребенку и (или) последующим детям дающим право матери или отцу на получение Семейной ипотеки</i>)
1.14	свидетельство о регистрации (постоянной) по месту жительства первого ребенка и (или) последующих детей не достигших 14-летнего возраста (<i>срок действия справки 10 календарных дней</i>)
2. Перечень документов, подтверждающих финансовое состояние¹⁹ и трудовую занятость по основному месту работы/по совместительству	
2.1 Для работников по найму (один из документов с учетом типа занятости клиента)²⁰	
2.1.1	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
2.1.2	Справка для получения кредита по форме Банка
2.1.3	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 или в электронном виде (в т.ч. сформированная системами онлайн- и (или) мобильного банкинга).
2.1.4	Выписка СФР, полученная в электронном виде из Социального фонда России
2.1.5	Справка о сумме ежемесячной денежной выплаты, ежемесячной денежной компенсации, ежемесячного дополнительного материального обеспечения, выданная государственным органом
2.1.6	Справка от работодателя, содержащая сведения о должности и стаже (сроке службы) ²¹

¹⁶ Приказ Минюста - приказ Минюста России от 01.10.2018 № 200 «Об утверждении форм справок и иных документов, подтверждающих наличие или отсутствие фактов государственной регистрации актов гражданского состояния, и Правил заполнения форм справок и иных документов, подтверждающих наличие или отсутствие фактов государственной регистрации актов гражданского состояния»

¹⁷ Документ должен быть выдан не ранее, чем за 30 календарных дней до даты представления в Банк.

¹⁸ Апостиль - специальная отметка установленного образца, наличие которой удостоверяет подлинность подписи, качества, в котором выступало лицо, подписавшее документ, и, в надлежащем случае, подлинности печати или штампа, которыми скреплен этот документ. Апостиль проставляется компетентным органом государства, в котором этот документ был совершен (применимо для стран-участников Конвенции, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов (заключена в г. Гааге 05.10.1961, вступила в силу для России 31.05.1992).

¹⁹ 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).

²⁰ Документ, подтверждающий доход, должен быть предоставлен за текущий и предшествующий ему год. В случае обращения Заемщика в январе месяце предоставляется справка за полный завершённый и предшествующий ему год.

2.2 Для пенсионеров¹⁹	
2.2.1	Справка о размере пенсии ²² , ежемесячного пожизненного содержания судьям или ежемесячной надбавки к денежному содержанию судьям, выданная подразделением Социального фонда России или другим государственным органом, выплачивающим пенсию, по используемым ими формам
2.2.2	Выписка по счету, на который зачисляются пенсионные и (или) иные социальные выплаты, с обязательным указанием в выписке полного назначения платежа
2.2.3	Справка о сумме ежемесячной денежной выплаты, ежемесячной денежной компенсации, ежемесячного дополнительного материального обеспечения, выданная государственным органом
2.2.4	Документ, подтверждающий пенсионный статус ¹⁵
2.3 Для индивидуальных предпринимателей (в т.ч. индивидуальных предпринимателей, являющихся сельскохозяйственными товаропроизводителями), адвокатов, нотариусов или иных лиц, занимающихся частной практикой^{19/23}	
2.3.1	Копия налоговой декларации/патента с отметкой ФНС о принятии декларации или с приложением документов, свидетельствующих о предоставлении декларации в налоговые органы
2.3.2	Справка о доходах по форме Банка, содержащая информацию о доходах ИП, подписанная самим ИП, либо бухгалтером
2.3.3	Документы, подтверждающие доход, указанный в справке (допускается предоставление одного из указанных в п. 2.3.3.1, 2.3.3.2, 2.3.3. документов):
2.3.3.1	Книга учета доходов ИП, применяющих патентную систему налогообложения, стандартизированной формы, утвержденной Минфином
2.3.3.2	Книга учета доходов и расходов ИП в соответствии с видом налогообложения ИП, стандартизированной формы, утвержденной Минфином
2.3.3.3	Выписка по действующему расчетному счету индивидуального предпринимателя. <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>
2.3.4	Копии документов об уплате налогов/патентов (документы не предоставляются в случае предоставления выписки по расчетному счету, содержащей информацию об уплате налогов)
2.3.5	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).
2.4 Для лиц, получающих доход от сдачи внаем (аренду) собственного недвижимого имущества¹⁹	
2.4.1	Документы, подтверждающие права собственности (владения) на предоставляемый внаем (аренду) объект недвижимости
2.4.2	Действующий договор имущественного найма/ договор аренды, заключенный в соответствии с действующим законодательством РФ на срок не менее срока действия кредита ²⁴
2.4.3	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, (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. <i>Выписка должна быть предоставлена на бумажном носителе, заверена печатью и подписью сотрудника банка, выдавшего документ или в электронном виде (в т.ч. сформированные системами онлайн- и (или) мобильного банкинга).</i>
2.4.4	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 или в электронном виде (в т.ч. сформированные системами онлайн- и (или) мобильного банкинга).</i>
2.5 Для Плательщика налога на профессиональный доход¹⁹	
2.5.1	Справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (по форме КНД 1122035)
2.5.2	Справка о состоянии расчетов (дохода) по налогу на профессиональный доход (КНД 1122036). <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>
2.6 Документы, подтверждающие оплату собственных средств (первоначального взноса)	
2.6.1	Справка об остаточном балансе МСК (выписка об остатке средств МСК), которую предоставляет Социальный фонд России – при оплате первоначального взноса за счет средств МСК (Срок действия указанных документов – не более 30 календарных дней до даты заключения кредитного договора)

²¹ 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.

²² Справка о размере пенсии может быть предоставлена в электронном виде через портал «Госуслуги» с согласия заемщика

²³ Документы, предоставленные ИП, должны быть сшиты, пронумерованы, подписаны ИП, содержать печать ИП (при наличии).

²⁴ 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

2.6.2	Документ, подтверждающий оплату собственных средств (первоначального взноса)
2.6.3	Документ, подтверждающий полную оплату цены договора приобретения (применительно к программе «Семейная ипотека») <i>Предоставляется после выдачи кредита.</i>
2.7 Дополнительные документы, предоставляемые Заемщиком в рамках программ рефинансирования	
2.7.1	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.
2.7.2 По рефинансируемым потребительским и(или) ипотечным кредитам, выданным под залог недвижимости, дополнительно предоставляются:	
2.7.2.1	Кредитный договор иного кредитора и актуальный график ²⁵ платежей
2.7.2.2	Все копии кредитных договоров, актуальный график ²⁵ платежей либо его копию, заверенную подписью клиента (при неоднократном рефинансировании кредита)
2.7.2.3	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 (<i>при отсутствии актуального графика платежей</i>)
2.7.2.4	Справка о размере актуального ОСЗ, заверенная подписью и печатью иного кредитора (в случае предоставления на бумажном носителе) или сформирована Заемщиком в личных кабинетах (<i>при несогласии клиента с суммой остатка основного долга, отраженного в БКИ по рефинансируемому(-ым) кредиту(-ам)</i>)
2.7.2.5	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 Социальный фонд России (<i>Срок действия указанных документов – не более 30 календарных дней до даты заключения кредитного договора</i>).
2.8 Документы, предоставляемые поручителями – юридическими лицами	
2.8.1	Анкета-заявление на ипотечный кредит (по форме Банка)
2.8.2	Копия Устава с изменениями и дополнениями
2.8.3	Решение/ протокол уполномоченного органа юридического лица об избрании/назначении единоличного исполнительного органа юридического лица, приказ о вступлении в должность
2.8.4	Решение уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки – договора поручительства (<i>предоставляется при необходимости по дополнительному запросу после проведения правовой экспертизы</i>)

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 (<i>если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо</i>)
2	Нотариальное согласие супруга(-и) Заемщика на залог или брачный договор (<i>если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо</i>)
3	Нотариальное согласие супруга(-и) Продавца (<i>если продавец – физическое лицо</i>) на отчуждение предмета залога или брачный договор
4	Решение уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (купли-продажи, залога) (<i>предоставляется при необходимости по дополнительному запросу после проведения правовой экспертизы</i>) (<i>если продавец/залогодатель юридическое лицо</i>)
5	Информация о реквизитах продавца для перечисления денежных средств
6	Заявление о семейном положении (по форме Банка) (<i>если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо</i>)
Документы по предмету залога	
При предоставлении кредита на приобретение прав требования по ДДУ на основании договора уступки прав требования	
7	Документы, подтверждающие исполнение Цедентом обязательств по уплате цены договора участия в долевом строительстве в полном объеме
8	Подтверждение застройщика принадлежности уступаемых прав требования Цеденту
9	Справка, подтверждающая отсутствие подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости по ДДУ (<i>в случае, если застройщиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию</i>)
10	Проект договора уступки прав требования
При предоставлении кредита на приобретение/под залог готового объекта недвижимости (если продавец/залогодатель физическое/юридическое лицо)	
11	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, договор подряда, иное)

²⁵ 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).

12	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) <i>Не предоставляется по сделкам, по которым продавцом объекта недвижимости выступает юридическое лицо, построившее объект недвижимости и являющееся первым собственником объекта недвижимости.</i>
13	Отчет об оценке недвижимости ²⁶ . В отчете в обязательном порядке оценщиком должен быть сделан вывод о наличии/отсутствии перепланировок, а также о характере таких перепланировок (в случае их наличия).
14	Техническое описание/документ с планом объекта сроком действия 1 месяц с даты проведения технической инвентаризации. Допускается не предоставлять техническое описание или предоставить техническое описание (план) и/или кадастровый паспорт, сроком действия более 1 месяца при предоставлении клиентом отчета об оценке, в котором имеется техническое описание с планом объекта. В отчете в обязательном порядке оценщиком должен быть сделан вывод о наличии/отсутствии перепланировок, а также о характере таких перепланировок (в случае их наличия)
15	Проект договора купли-продажи приобретаемого объекта недвижимости ²⁷
16	Согласие арендодателя на залог права аренды (субаренды) земельного участка по договору аренды (субаренды) земельного участка, в случае, если земельный участок принадлежит залогодателю на праве аренды (субаренды). <i>(при приобретении/залоге земельного участка)</i>
17	Справка об объектах, расположенных на земельном участке <i>(выдается кадастровым инженером)</i> . Срок действия - 1 месяц с даты ее оформления. Допускается не представлять справку об объектах недвижимости, расположенных на земельном участке при предоставлении отчета об оценке с фотографиями земельного участка либо при наличии акта осмотра объекта недвижимости с фотографиями земельного участка, составленного специалистом Банка. В отчете/акте осмотра в обязательном порядке оценщиком/специалистом Банка должен быть сделан вывод о наличии/отсутствии на земельном участке объектов недвижимости (в том числе некапитальных) <i>(при приобретении/залоге земельного участка)</i>
После перехода права собственности/государственной регистрации, в целях подтверждения целевого использования ипотечного кредита, необходимо представить документы, подтверждающие государственную регистрацию права собственности Заемщика на недвижимость/права требования, содержащие штамп многофункционального центра: – правоустанавливающие документы (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, акт приема-передачи квартиры); – выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую произведенную регистрацию права собственности. Документы, подтверждающие государственную регистрацию права собственности Заемщика на недвижимость/права требования, могут быть предоставлены в электронном виде, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью (в случае проведения сделки по регистрации права собственности в электронной форме с использованием электронно-цифровой подписи).	

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

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

²⁶ Действителен для предоставления в Банк в течение 6 месяцев с даты составления отчета (для программы «Рефинансирование ипотечных кредитов» в течение 12 месяцев с даты составления отчета).

²⁷ При предоставлении ипотечного кредита по программе «Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости»

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:

- 1) Внесение наличных денежных средств на счет в офисах Банка;
- 2) Безналичный перевод денежных средств со своих счетов, открытых в Банке (в том числе с использованием Системы «Интернет-Банк»);
- 3) Пополнение счета с использованием Системы Быстрых Платежей Банка России;
- 4) Безналичный перевод денежных средств со своих счетов, открытых в других банках.

Способы, указанные в пунктах 1-3 настоящего пункта являются бесплатными.

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

6.8 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.

6.9 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 60 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).

7.3 Заемщик вправе обратиться в Банк с требованием, указанным в части 1 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (с изменениями и дополнениями). С условиями, при наступлении которых у Заемщика возникает соответствующее право, можно ознакомиться на официальном сайте Банка в сети Интернет по ссылке <https://www.nico-bank.ru/help-program>.

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 Банка был предоставлен договор страхования (полис), заключенный (выданный) страховой организацией, не отвечающей критериям Банка к страховым организациям, условиям предоставления страховой услуги, установленным в соответствии с действующим законодательством, а также имеющей кредитный рейтинг по национальной рейтинговой шкале от российских кредитных рейтинговых агентств АКРА, Эксперт РА, НРА и НКР ниже уровня «ВВ-», Банк отказывает заемщику в приеме такого договора страхования (полиса). При этом обязательство Заемщика по страхованию, предусмотренное договором о предоставлении кредита, будет считаться неисполненным.

9. Ипотечный Стандарт

Банк при предоставлении ипотечных кредитов руководствуется положениями Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков (далее – Стандарт), основной целью которого, является более подробное информирование клиентов об условиях кредита и связанных с ним рисков. Информация, необходимая к раскрытию Банком, согласно статье 3 Стандарта, отражена в Общей типовой форме кредитного договора по ипотечным программам с которой можно ознакомиться на официальном сайте Банка в сети Интернет по ссылке https://www.nico-bank.ru/private/mortgage/family_mortgage/docs, а также в местах оказания услуг (местах приема заявления о предоставлении кредита).

