

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Дата введения Программы в действие	26.06.2024 г.	
Данные в отношении Кредитора	Полное наименование	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК СБЕРЕЖЕНИЙ
	Краткое наименование	АО БАНК НБС
	Адрес	Адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 153000, г. Иваново, ул. Палехская, д.2 Почтовый адрес: 153000, г. Иваново, ул. Палехская, д. 2
	Телефон/факс	8(4932) 59-11-54
	Адрес официального сайта в сети «Интернет»	http://www.nbsrf.ru/
	Номер банковской лицензии	1949
Кредитные продукты, реализуемые в рамках Программы кредитования	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Ваша квартира. Стандарт», 2. «Ваша квартира. МСК», 3. «Ваша квартира. Стандарт+», 4. «Персональная ипотека», 5. «Ваши возможности», 6. «Ваши возможности+». 	
Целевое назначение кредитного продукта	Ипотечный кредит / Потребительский кредит в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, обеспеченный ипотекой	
Информация об иных договорах, которые Заемщик обязан заключить, и (или) иных услугах (работах, товарах), которые он обязан приобрести в связи с договором потребительского кредита (займа), а также информация о возможности Заемщика согласиться с заключением таких договоров и (или) приобретением таких услуг (работ, товаров) либо отказаться от них	<p>При отсутствии на момент обращения за предоставлением кредита у Заемщика счета для зачисления и погашения кредита, открытого в Банке, необходимо заключение Договора банковского обслуживания для открытия банковского счета.</p> <p>Заключение договора имущественного страхования предмета ипотеки на условиях Кредитного договора является обязательным (кроме земельных участков).</p>	
Форма Кредитного договора	Кредитный договор заключается в письменной форме.	
Требования к Заемщику, которые являются обязательными для предоставления кредита (общие по всем программам)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Залогодателем выступает Заемщик, либо иное третье лицо. 2. В качестве Заемщика может выступать только лицо, имеющее подтвержденный доход. 3. В качестве Заемщика может выступать лицо мужского пола в возрасте до 27 лет при наличии документов, подтверждающих отсрочку от прохождения воинской службы до достижения 27 лет, либо увольнение с военной службы с зачислением в запас, либо документ, что Заемщик не подлежит призыву на срочную военную службу. 4. Если по условиям ипотечной сделки Заемщик является Залогодателем приобретаемого Предмета ипотеки и состоит в зарегистрированном браке, то его супруг (супруга) также должен/-на выступать по такой ипотечной сделке Заемщиком и Залогодателем независимо от того, имеет ли супруг (супруга) источник дохода и независимо от размера такого дохода при отсутствии заключенного между супругами брачного договора при условии совершения ипотечной сделки в период брака, один из супругов не указан в Кредитном договоре в качестве солидарного должника, а также в договоре об ипотеке или договоре приобретения Предмета ипотеки в качестве собственника (Залогодателя), такой супруг (супруга) должен быть указан, как Заемщик и Залогодатель в закладной, а также включен в состав солидарных должников по Кредитному договору. 5. При наличии заключенного брачного договора, по условиям которого установлен режим раздельной собственности в отношении приобретаемого Предмета ипотеки и раздельный режим долгов супругов по Кредитному договору, включение супруга (супруги), не являющегося/-ейся согласно условиям брачного договора собственником Предмета ипотеки и должником по обеспеченному ипотекой обязательству в состав участников Ипотечной сделки в качестве Заемщика и Залогодателя не требуется. <p>В качестве Заемщика может выступать лицо, являющееся индивидуальным предпринимателем.</p>	
Сроки рассмотрения оформленного Заемщиком Заявления на предоставление кредита и принятия Кредитором решения относительно этого заявления	<p>Рассмотрение оформленного Заявления о предоставлении кредита и принятие решения Кредитора относительно заявления осуществляется Банком до 10-ти рабочих дней (при наличии полного пакета документов).</p> <p>Срок действия предварительного решения Банка о предоставлении ипотечного кредита составляет 1 месяц. Уведомление о принятии предварительного решения Банка не является офертой и до момента подписания Кредитного договора Банк не несет обязательств о предоставлении кредита Заемщику.</p> <p>Банк вправе без объяснения причин отказать Заемщику в предоставлении кредита.</p>	
Сроки, в течение которых Заемщик вправе отказаться от получения кредита	Заемщик вправе отказаться от получения кредита до момента его предоставления (зачисления на банковский счет, открытый в Банке).	
Общие требования к стажу Заемщиков, чей доход	<ol style="list-style-type: none"> 1. Общий трудовой стаж работы для наемных работников не менее 1 года. 2. Стаж работы для наемных работников на последнем месте работы не менее 6 мес. 	

учитывается для определения платежеспособности	<p>3. Индивидуальный предприниматель, а также физическое лицо – единоличный учредитель и исполнительный органы организации, ее единственный участник, член, собственник ее имущества (составление и подписание документов осуществляет единолично) должны осуществлять предпринимательскую деятельность, приносящую доход, не менее 1 года.</p> <p>4. Для продукта «Персональная ипотека» требования к стажу Заемщиков не устанавливаются.</p>
Общие требования к объекту залога	<p>1. Объект должен принадлежать Залогодателю на праве собственности, зарегистрированном в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>2. Право собственности на земельный участок в обязательном порядке должно быть зарегистрировано в ЕГРП.</p> <p>3. <u>Требования к земельным участкам:</u> - земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности; - категория земли – земли населенных пунктов; - разрешенное использование земельного участка должно обеспечивать его владельцу законное право на строительство и/или эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/регистрации); - площадь земельного участка не должна быть менее 800 кв.м., при этом не должны нарушаться предельные значения по площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), которые установлены требованиями действующего законодательства и/или нормативными актами региональной власти; - на земельном участке не должно быть капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, право собственности Залогодателя, на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>4. <u>Требования к домам:</u> - общая площадь – не более 500 кв.м. (включая цокольный и подземный этажи); - этажность – не более чем три этажа; - срок эксплуатации жилого дома с материалом стен из камня, бетона или кирпича к дате окончания срока ипотечного кредита не должен превышать 85 лет с года возведения (постройки), – жилой дом должен быть подключен к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, холодного водоснабжения и канализации, сетям электроснабжения (водоснабжение допускается путем отбора из коллективных и индивидуальных скважин с помощью автоматизированных систем подачи воды, канализация допускается в виде индивидуальных очистных сооружений (септик с отводом в фильтрующие сооружения); - жилой дом должен быть в исправном конструктивном и техническом состоянии, не требовать аварийного или капитального ремонта. Допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и наличие только черновой отделки помещений, а именно: стены оштукатурены; на полу стяжка под устройство напольного покрытия; электросиловая разводка проведена; система отопления проложена и функционирует; все оконные проемы оборудованы окнами; входная дверь установлена; - жилому дому присвоен адрес (есть адресные ориентиры в пределах населенного пункта).</p> <p>5. Не принимаются в залог земельные участки, обремененные зоной канализации, зоной коллектора или зоной иных инженерных коммуникаций, зоной ЛЭП.</p> <p>6. Объект недвижимости должен быть свободен от любых прав третьих лиц, как физических, так и юридических (в том числе не обременен предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования), не должен находиться под арестом (запрещением), быть обременен другими сделками, а также являться предметом исков третьих лиц.</p> <p>7. Объект недвижимости не должен иметь каких-либо ограничений в использовании.</p> <p>8. В документальной истории объекта недвижимости в качестве правоустанавливающих документов не должно быть судебных решений, срок обжалования, которых не истек.</p> <p>9. Объект недвижимости не должен относиться к ветхому жилью, не должен стоять в плане под снос, не должен стоять на учете по постановке на капитальный ремонт.</p> <p>10. Не принимаются в залог объекты недвижимости со следующими незарегистрированными перепланировками/переоборудованием, несущими риск физической утраты предмета залога либо риск потери титула собственности, а именно: - демонтаж несущих конструкций, приводящий к нарушению их прочности и/или устойчивости; - перенос без соответствующего разрешения служб газового оборудования внутри квартиры за пределами кухни; - нарушение общих границ объекта недвижимости.</p> <p>11. Не принимаются в залог: - квартиры, находящиеся в цокольном этаже; - квартиры, находящиеся в деревянных домах (зданиях, строениях).</p> <p>12. Не могут быть зарегистрированы: находящиеся под опекой и попечительством члены семьи собственника, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, лица, имеющие и сохранившие право пользования объектом при переходе права собственности на него в соответствии с действующим законодательством РФ.</p> <p>13. Среди лиц, находящихся ранее на регистрационном учете в квартире, не должно быть граждан, снятых с регистрационного учета в связи с отбытием в вооруженные силы РФ, в места лишения свободы, по месту работы и т.п., т.е. граждан, которые по возвращении имели бы право зарегистрироваться по месту жительства в заложенном объекте.</p> <p>14. Недвижимость не должна находиться на территории закрытого административно-территориального образования.</p> <p>15. Недвижимость должна быть пригодна для постоянного нахождения/проживания (для жилых помещений).</p> <p>16. Жилое помещение должно иметь отдельную от других квартир кухню и санузел.</p>

	<p>17. Жилое помещение должно быть подключено к системам отопления, водоснабжения.</p> <p>18. Фундамент – железобетонный, каменный или кирпичный.</p> <p>19. Перекрытия – металлические, бетонные, смешанные (для жилых помещений).</p> <p>20. Год постройки дома – не ранее 1960 года (для жилых помещений); для города Москвы и Московской области – построенных не ранее 1970 года.</p> <p>21. Физический износ не более 55% (для жилых помещений).</p> <p>22. В случае приобретения объекта в строящемся доме в залог принимаются права требования по договорам долевого участия.</p>
Общие ограничения по Предмету ипотеки	Передача в залог Предмета ипотеки собственником/одним из собственников которого является несовершеннолетний, осуществляется при наличии предварительного разрешения органа опеки и попечительства на передачу в залог Предмета ипотеки.
Категория предмета залога	Категоризация предмета залога осуществляется Банком на основании внутренних документов.
Валюта кредита	Рубли РФ
Способы предоставления кредита	Предоставляется безналичным способом путем зачисления денежных средств (суммы кредита) на банковский счет Заемщика, открытый в Банке (далее – Счет). Счет в Банке открывается Заемщику на основании его письменного заявления бесплатно, операции по зачислению суммы кредита на Счет Заемщика в Банке осуществляются Банком бесплатно.
Способы возврата кредита и уплаты процентов по нему	<p>Погашение задолженности может осуществляться одним из следующих способов по выбору Заемщика:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. путем внесения наличных денежных средств через кассу Банка; 2. путем безналичного перечисления денежных средств на Счет Заемщика в Банке В этом случае Заемщик должен обеспечить наличие на своем Счете в Банке остатка денежных средств в размере не менее суммы ежемесячного платежа не позднее даты очередного ежемесячного платежа. <p>Датой поступления средств на Счет считается дата зачисления средств на корреспондентский счет Банка (для безналичных расчетов) либо дата внесения наличных денежных средств в кассу Банка. При наступлении срока ежемесячного платежа Банк в соответствии с предоставленным ему правом списывает со Счета Заемщика денежные средства в погашение задолженности по Кредитному договору. Датой погашения задолженности считается дата списания средств Банком со Счета Заемщика.</p>
Бесплатный способ исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору	Внесение наличных денежных средств на Счет Заемщика в Банке с целью погашения задолженности по Кредитному договору в офисах Банка осуществляется для Заемщика без взимания какой-либо платы.
Условия и порядок досрочного погашения кредита	<p>Заемщик имеет право досрочно исполнить обязательства по Кредитному договору в полном объеме или частично, подав в Банк Заявление на досрочное погашение, составленное по форме Банка (далее – Заявление на досрочное погашение).</p> <p>На основании Заявления на досрочное погашение Банк списывает со Счета Заемщика денежные средства в размере, предусмотренном в таком Заявлении. Заявление на досрочное погашение не может быть исполнено частично.</p> <p>Банк исполняет Заявление Заемщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в случае частичного досрочного погашения задолженности – при наступлении ближайшего срока ежемесячного платежа; - в случае досрочного погашения задолженности в полном объеме и оформления Заявления на досрочное погашение в офисе Банка – в день подачи Заявления.
Ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение Кредитного договора, размеры неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены	<ol style="list-style-type: none"> 1. В случае несвоевременного осуществления ежемесячного платежа в погашение задолженности по Кредитному договору либо в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком требования Банка о досрочном погашении задолженности по Кредитному договору Заемщик обязан уплатить Банку пеню в размере 1/366 от ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения соответствующего договора за каждый день просрочки, начиная с 1-го календарного дня после возникновения просрочки по 90-ый календарный день наличия просроченной задолженности включительно. 2. Начиная с 91-го дня после возникновения просроченной задолженности, указанной в п.1, Заемщик обязан уплатить Банку пеню в размере 0,06 (Ноль целых шесть сотых) % от суммы просроченной задолженности (предъявленной к досрочному погашению) за каждый день просрочки. В период нарушения обязательств, начиная с 91-го дня после возникновения просроченной задолженности начисление процентов за пользование кредитом не производится 3. За нарушение обязательств Заемщика перед Банком, отличных от перечисленных в п.п. 1 и 2, в том числе за нарушение обязанности по сообщению Банку информации об изменении персональных данных, Заемщик обязан уплатить Банку штраф в размере 1 500 (одна тысяча пятьсот) рублей за каждое нарушение.
Повышенная процентная ставка	<p>Повышенная процентная ставка по кредиту (действующая стандартная или пониженная процентная ставка, увеличенная на 5 процентных пунктов) применяется к Кредитному договору с Расчетного периода, следующего за Расчетным периодом, в котором произошло любое из следующих событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - неисполнение Заемщиком обязанности по заключению договора имущественного страхования предмета ипотеки на условиях Кредитного договора; - Заемщик осуществил имущественное страхование предмета ипотеки на условиях, удовлетворяющих требованиям Банка, но впоследствии Банк лишился статуса выгодоприобретателя по договору страхования, срок действия договора страхования истек ранее, чем Заемщик погасил свои обязательства по Кредитному договору, Заемщик не внес очередной платеж по уплате страховой премии, договор страхования расторгнут, признан незаключенным либо недействительным, либо произошли иные события, ведущие к невозможности погашения обязательств Заемщика за счет страхового возмещения. <p>При выполнении Заемщиком обязательств по имущественному страхованию предмета ипотеки с Расчетного периода, в течение которого Кредитору были предоставлены соответствующие</p>

	документы, применяется процентная ставка, отвечающая условиям Кредитного договора (стандартная или пониженная).
Подсудность споров по искам Кредитора к Заемщику	Споры по иску Кредитора об обращении взыскания на предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения предмета ипотеки. При наличии согласия Заемщика, выраженного в Кредитном договоре, все иные споры также рассматриваются по месту нахождения предмета ипотеки, в противном случае – по общим правилам ГПК РФ.
Обеспечение по кредиту	Права требования по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются закладной. Залог прав требования по договору долевого участия закладной не удостоверяется, оформляется договор залога.
Правило определения стоимости готовой квартиры для расчета коэффициента Кредит/Залог (К/З)	При кредитовании на приобретение готовой квартиры стоимость Предмета ипотеки для расчета коэффициента К/З определяется как наименьшая из двух величин: - продажная цена согласно договору купли-продажи; - рыночная стоимость согласно отчету об оценке.
Максимально допустимое значение коэффициента Платежи/Доход (П/Д)	50%
Информация о возможности запрета уступки третьим лицам прав (требований) Кредитора	Заемщик вправе запретить Кредитору уступать третьим лицам права (требования) по Кредитному договору.
Условия получения последующего кредита	Последующие кредиты по данной программе кредитования могут быть выданы Заемщику при выполнении следующих условий: - у Заемщика отсутствует просроченная задолженность по текущим кредитам в Банке; - Заемщик успешно погасил первый платеж по первому кредиту, полученному по данной Программе, или на счете Заемщика достаточно средств для погашения первого платежа по кредиту, полученному по данной Программе.
Особые условия	Досрочное погашение кредитной задолженности осуществляется в соответствии с Кредитным договором при обращении Заемщика в Банк.
Документы, используемые при оформлении Кредитного договора	1. Кредитный договор. 2. Закладная. 3. Договор залога недвижимости. 4. Иные договоры (при необходимости).
Дата, начиная с которой начисляются проценты за пользование Потребительским кредитом	Проценты за пользование кредитом начисляются со дня, следующего за днем выдачи кредита и по дату фактического возврата кредита включительно.
Виды и суммы иных платежей Заемщика по Кредитному договору	Иные платежи по Кредитному договору отсутствуют.
Информация о возможном увеличении суммы расходов Заемщика по сравнению с ожидаемой суммой расходов в рублях, в том числе при применении переменной процентной ставки, а также информация о том, что изменение курса иностранной валюты в прошлом не свидетельствует об изменении ее курса в будущем, и информация о повышенных исках Заемщика, получающего доходы в валюте, отличной от валюты кредита	Расходы Заемщика могут увеличиться в связи с нарушением последним своих обязательств по своевременному возврату задолженности по Кредитному договору в соответствии с Графиком платежей. Все кредиты предоставляются в рублях РФ. При получении дохода в валюте, отличной от валюты кредита, неблагоприятные изменения курсов валют могут сказаться на платежеспособности по возврату кредита.
Информация об определении курса иностранной валюты в случае, если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств Кредитором третьему лицу, указанному Заемщиком при предоставлении кредита, может отличаться от валюты кредита	Не применимо
Информация о возможности применения пониженной процентной ставки	Да
Порядок предоставления Заемщиком информации об использовании кредита (при включении в Кредитный договор условия об	В случае использования полученного кредита на определенные в Кредитном договоре цели, Заемщик по запросу Банка обязан предоставить информацию и документы, подтверждающие использование денежных средств.

использовании Заемщиком полученного кредита на определенные цели)	
Разрешение споров	При возникновении споров в ходе исполнения Кредитного договора Заемщик и Банк должны предпринять все возможные меры к их разрешению путем переговоров. В случае недостижения согласия, споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, если иное не установлено Кредитным договором.
Требования к Договорам страхования	<p>Требования к договору страхования жизни и здоровья Заемщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договор страхования заключен со страховой компанией, зарегистрированной в установленном российским законодательством порядке и имеющей соответствующую лицензию; - Страхуемым риском являются смерть Заемщика по любой причине; - Выгодоприобретателем по договору страхования является Кредитор при наступлении страхового случая в объеме страховой суммы, но не выше суммы фактической задолженности по Кредитному договору; - Страховая сумма на дату заключения договора страхования равняется либо превосходит сумму основного долга по Кредитному договору; - Срок страхования равен либо превышает срок кредита, указанный в Кредитном договоре; - Страховая выплата при наступлении страхового случая производится в размере 100 % от страховой суммы по данному риску. <p>Требования к договору страхования риска утраты права собственности на предмет ипотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договор страхования заключен со страховой компанией, зарегистрированной в установленном российским законодательством порядке и имеющей соответствующую лицензию; - Страхуемым риском является потеря имущества в результате прекращения права собственности на предмет ипотеки; - Выгодоприобретателем по договору страхования является Кредитор при наступлении страхового случая в объеме страховой суммы, но не выше суммы фактической задолженности по Кредитному договору; - Страховая сумма на дату заключения договора страхования равняется либо превосходит сумму основного долга по Кредитному договору; - Срок страхования равен трем годам; - Страховая выплата при наступлении страхового случая производится в размере 100 % от страховой суммы по данному риску.
Информация о праве Заемщика обратиться к Кредитору с требованием, указанным в части 1 статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», о предоставлении льготного периода, предусматривающего приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств по договору, и об условиях, при наступлении которых у Заемщика возникает соответствующее право	Согласно статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ (далее – статья 6.1-1) Заемщик по Кредитному договору и обязательства по которым обеспечены ипотекой, в любой момент в течение времени действия такого договора, за исключением случая, указанного в пункте 6 части 2 статьи 6.1-1 ¹ , вправе обратиться к Кредитору с требованием о предоставлении льготного периода при одновременном соблюдении условий, определенных в статье 6.1-1. В случае, указанном в пункте 6 части 2 статьи 6.1-1, Заемщик вправе обратиться к Кредитору с требованием, указанным выше, в течение шестидесяти календарных дней с момента установления соответствующих фактов. Подробнее в «Программе предоставления кредитных каникул в АО БАНК НБС», размещенной по адресу: https://nbsrf.ru/app/uploads/2024/01/programmy-predostavleniya-kreditnyh-kanikul-v-ao-bank-nbs.pdf

¹ Пункт 6 части 2 статьи 6.1-2 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ: «проживание заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера. В этом случае заемщик вправе обратиться к кредитору с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, в течение шестидесяти календарных дней с момента установления соответствующих фактов».