



Приложение № 5 к Приказу № 230 от 06.07.2018 г.

**Программа кредитования
«Коммерческая недвижимость»**

Цель кредита	Приобретение коммерческой недвижимости на вторичном рынке г. Самара, г. Новокуйбышевск, г. Калуга, г. Тольятти. Приобретение объекта долевого строительства (жилого помещения) у юридического лица, входящего в Корпорацию «КОШЕЛЕВ», с целью и при условии дальнейшего перевода в нежилое помещение. Приобретение объекта долевого строительства (нежилого помещения) у юридического лица, входящего в Корпорацию «КОШЕЛЕВ».				
Обеспечение	Приобретаемый объект недвижимости /права требования по договору долевого участия/договору уступки права требования до момента государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства				
Первоначальный взнос	От 30%				
<i>Для приобретения объектов, продавцом которых является юридическое лицо, входящее в Корпорацию «КОШЕЛЕВ»</i>					
Процентные ставки	Первоначальный взнос				
	70% вкл. и выше	50% вкл. -70%	40% вкл. -50%	30%-40%	
Срок кредита (с шагом в 1 год), мес. / Базовая процентная ставка*	12-60	8,00%	11,2%	12,2%	12,9%
	61-120	11,7%	13,9%	14,4%	14,8%
	121-180	13,3%	14,8%	15,2%	15,5%
<i>Для приобретения объектов, продавцом которых является физическое лицо или юридическое лицо, не входящее в Корпорацию «КОШЕЛЕВ»</i>					
Процентные ставки	Первоначальный взнос				
	70% вкл. и выше	50% вкл. -70%	40% вкл. -50%	30%-40%	
Срок кредита (с шагом в 1 год), мес. / Базовая процентная ставка*	12-60	16,00%	16,50%	17,00%	17,50%
	61-120	16,50%	17,00%	17,50%	18,00%
Валюта кредита	Рубли РФ				
Минимальная сумма кредита (руб.)	300 000 рублей				
Максимальная сумма кредита (руб.)	- Приобретение объектов, продавцом которых является юридическое лицо, входящее в Корпорацию «КОШЕЛЕВ», - не более 70% от наименьшей из стоимостей, определенной по договору приобретения либо от рыночной стоимости, определенной независимой оценочной компанией. - Приобретение объектов, продавцом которых не является юридическое лицо, входящее в Корпорацию «КОШЕЛЕВ» - не более 70% от оценочной стоимости приобретаемого объекта недвижимости, определенной Банком. Кредитные заявки свыше 5 000 000 рублей рассматриваются на Кредитном комитете, уполномоченном принимать соответствующие решения.				
Категория Заемщиков**	Категория 1, 2, 3				
Требования к Заемщику	Категория 1, 2, 3: 1. Возраст на момент предоставления кредита - от 18 лет; 2. Возраст на момент окончания кредитного договора: - при первоначальном взносе до 30% максимальный возраст Заемщика на момент окончания кредита - 65 лет; - при первоначальном взносе от 30% максимальный возраст Заемщика на момент окончания кредита - 75 лет. 3. Постоянная либо временная регистрация на территории РФ; Дополнительно для Категории 1, 2: 4. Постоянное официальное место работы на территории РФ; 5. Стаж работы по основному месту / по совместительству (если применимо) на момент обращения в Банк: - Официально подтвержденный общий трудовой стаж не менее 12-ти (Двенадцати) месяцев. - Трудовой стаж на текущем месте работы в одной организации и/или группе взаимосвязанных компаний не менее 4-х (Четырех) календарных месяцев. Дополнительно для Категории 3: 6. Срок ведения финансово-хозяйственной деятельности не менее 12-ти (Двенадцати) месяцев. 7. Место регистрации бизнеса, место ведения предпринимательской деятельности – не далее 100 (Ста) км от города, в котором присутствует территориальное подразделение Банка. Решение о целесообразности работы с Заемщиком за пределами города, в котором присутствует территориальное подразделение Банка, принимается Банком индивидуально.				
Перечень основных документов***	http://koshelev-bank.ru/upload/iblock/017/017ae7f9a9fd1f34dd7a59837530818e.pdf				
Требования к объекту недвижимости	Приложение №1				
Перечень документов по объекту недвижимости (предмету залога) от Продавца	Приложение №2				
Погашение кредита	В соответствии с Графиком платежей. Частичное досрочное погашение осуществляется в дату платежа на основании заявления Заемщика. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Кредита Банк по выбору Заемщика производит пересчет размера Ежемесячного платежа, исходя из нового Остатка судной задолженности, либо пересчет срока возврата Кредита, при этом дополнительное соглашение в виде письменного документа к настоящему Договору не заключается. При этом составляется новый График платежей. Полное досрочное погашение осуществляется в любое время на основании заявления Заемщика.				

Требования по оценке объекта недвижимости (предмета залога) для целей составления закладной	Оценка объекта недвижимости, <i>продавцом которой является юридическое лицо, входящее в Корпорацию «КОШЕЛЕВ»</i> , проводится независимой оценочной компанией, отвечающей требованиям Банка, согласно тарифам оценочной компании Оценка объекта недвижимости, <i>продавцом которой является физическое лицо или юридическое лицо, не входящее в Корпорацию «КОШЕЛЕВ»</i> проводится независимой оценочной компанией, отвечающей требованиям Банка, согласно тарифам оценочной компании, и специалистами Банка (без взимания платы за оценку). Оценка объекта долевого строительства проводится независимой оценочной компанией, отвечающей требованиям Банка, согласно тарифам оценочной компании в срок, не позднее 30-ти (Тридцати) календарных дней с даты ввода объекта в эксплуатацию.
Требования по страхованию	1. Страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности (личное страхование); 2. При приобретении права собственности у физического лица страхование утраты права собственности, обременения (ограничения) права собственности на объект правами третьих лиц (титульное страхование) (Оформляется в случае, если право собственности возникло менее 3 лет); 3. В соответствии со ст. 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» страхование объекта недвижимости является обязательным (имущественное страхование). Страхование осуществляется в рекомендованных Банком страховых компаниях. Выгодоприобретателем по договору страхования является Банк. Факт страхования подтверждается предоставлением страхового полиса и платежного документа, подтверждающего одновременную оплату страховой премии. Сумма страхового покрытия по каждому из видов страхования должна быть не менее 100% от суммы текущей задолженности по кредиту.
Срок рассмотрения заявки	не более 3-х рабочих дней с момента предоставления всех необходимых документов; при проведении ФЗА от 7 рабочих дней
Регионы	Регионы присутствия Банка
Срок действия одобрения по кредитной заявке	3 мес.
Дополнительные условия	1. Общее количество Заемщиков/Созаемщиков по кредитному договору должно составлять не более 4-х (Четырех) человек. 2. Стоимость объекта недвижимости, указанная в договоре купли-продажи, не может отличаться от рыночной стоимости, указанной в отчете независимой оценочной компании, более чем на 10%. 3. Обязательное условие – проведение юридической экспертизы документов на приобретаемый объект по сделке Юридическим отделом Банка. 4. При приобретении объекта долевого строительства (жилого помещения) предоставление в Банк документа(ов), подтверждающих намерение клиента использовать объект в коммерческих целях. Перечень документов, их необходимость и достаточность, определяются ДРБ в индивидуальном порядке. 5. Обязательно привлечение Созаемщика (ов)/Поручителя (ей) в случае, если возраст Заемщика менее 21 года на дату заключения Кредитного договора.
Дополнительные условия, включаемые в типовую форму кредитного договора в случае приобретения объекта долевого строительства (жилого помещения) с целью дальнейшего перевода в нежилое помещение.	1. Обязанность Клиента по предоставлению в Банк документа, подтверждающего смену статуса помещения с жилого на нежилое и внесение соответствующих изменений в ЕГРН, в срок не позднее 12-ти (Двенадцати) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию. 2. В случае непредоставления в Банк документа, подтверждающего смену статуса помещения с жилого на нежилое и внесение соответствующих изменений в ЕГРН, в течение 12-ти (Двенадцати) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, право Банка увеличить ставку по кредиту на 4,00 п.п., начиная с первого числа месяца, следующего месяца, в котором происходит истечение 12-ти (Двенадцати) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию. 3. В случае непредоставления документов, подтверждающих смену статуса помещения с жилого на нежилое и внесение соответствующих изменений в ЕГРН, в срок, превышающий 12-ть (Двенадцать) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, право Банка заявить требования о полном досрочном возврате суммы Кредита, начисленных, но не уплаченных процентов за пользование Кредитом и суммы неустойки.

* Корректирующие значения к Базовой процентной ставке

Таблица №1. Корректирующие значения в зависимости от выбранного Заемщиком дополнительного условия:

№ п/п	Дополнительные условия	КЗ к БПС
1	В случае отказа от заключения договора (полиса) страхования рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности (для Заемщиков любой категории)	+2,00%
2	В случае отказа от страхования рисков прекращения права собственности на объект недвижимости, а также обременения (ограничения) права собственности на объект недвижимости правами третьих лиц (Оформляется в случае, если продавец физическое лицо и право собственности возникло менее 3 лет)	+1,50%
3	В случае непредоставления в Банк документа, подтверждающего смену статуса помещения с жилого на нежилое и внесение соответствующих изменений в ЕГРН, в течение 12-ти (Двенадцати) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию	+ 4%****

** Категория 1: наемные сотрудники, пенсионеры, доход которых подтверждается официальными документами, установленными законодательством, действующим на территории РФ.

Категория 2: наемные сотрудники, пенсионеры, доход либо часть дохода которых подтверждается документом, составленным по форме Банка, при этом компания-работодатель Клиента должна быть зарегистрирована в соответствии с действующим законодательством РФ.

Категория 3: физические лица, являющиеся учредителями и соучредителями компаний (обладающие долей, превышающей 25% от уставного капитала компании; а так же обладающие в совокупности с их родственниками долей, превышающей 25% от уставного капитала компании), а также индивидуальными предпринимателями, доход которых подтверждается бухгалтерской, налоговой и иной финансовой отчетностью

*** Банком могут быть запрошены дополнительные документы в соответствии с подтвержденным статусом Заемщика.

**** Корректирующее значение вводится или не вводится на усмотрение Кредитного комитета, уполномоченного принимать соответствующие решения в индивидуальном порядке.

Требования к предмету залога (нежилая/коммерческая недвижимость) в рамках программы кредитования «Коммерческая недвижимость»:

1. Объекты вторичного рынка недвижимости:

1.1. Предметом залога **могут** выступать объекты нежилого недвижимого имущества, предназначенные для использования в деятельности, направленной на систематическое получение дохода.

1.2. Предметом залога не может выступать:

- объект, признанный в установленном порядке непригодным для пользования (аварийный, в зонах карста, поврежденный по причине стихийных бедствий или пожара);
- объект культурного наследия (памятники истории и культуры), а также внесенные в Государственный свод особо ценных объектов, являющихся исключительной федеральной собственностью, поскольку изменение формы собственности данных объектов либо их реперофилитрование не допускается;
- объект, собственником которого является несовершеннолетний.

1.3. Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к зданию, в котором расположен предмет залога:

- Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- Не состоять на учете по постановке на снос или реконструкцию с отселением;
- Быть объектом капитального строительства (иметь исправное состояние внутренних коммуникаций и инженерного оборудования, дверей, окон и крыши);
- Не иметь материал перекрытий и стен – дерево (брус);

1.4. Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога:

- Не иметь обременений в виде ипотеки, ареста, быть свободным от требований третьих лиц (включая заявленные, но не рассмотренные исковые требования);
- Иметь наличие сетей инженерно-технического обеспечения, предусмотренных проектной документацией, в том числе систем отопления (электрические/паровые/газовые), обеспечивающие его теплоснабжение, либо наличие автономной системы отопления;
- Быть структурно обособленным помещением, являющимся самостоятельным объектом гражданских прав;
- Соответствовать поэтажному плану Органов технической инвентаризации (не иметь незарегистрированных в установленном порядке перепланировок или переоборудований);
- Располагаться на надземных этажах при отметке пола помещений не ниже уровня отметки земли.

При наличии перепланировки и/или переустройства в предмете залога, не зарегистрированной в установленном законом порядке, возможно принять в обеспечение по Кредитному договору такой предмет залога при условии, если в Отчете об оценке/заключении ОРЗ УРМ отражена информация о том, что перепланировка и/или переустройство предмете залога проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации либо включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

1.5. Требования к предмету залога:

- Иметь фактический физический износ не более 60% включительно;
- Быть отдельным помещением (встроенным, пристроенным или встроенно-пристроенным) либо отдельно стоящим зданием;
- Здание (сооружение), в котором расположено нежилое помещение, должно быть построенным не ранее 1990 года;

1.6. Иные требования:

1.6.1. Право собственности Залогодателя на предмет залога должно быть зарегистрировано в установленном порядке и подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, документами, подтверждающими оплату предмета залога, свидетельством о государственной регистрации права собственности/выпиской из ЕГРН).

1.6.2. Земельный участок не должен находиться на землях особо охраняемых природных территорий (государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады), на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов, а также иметь ограничение/обременение в виде сервитута.

1.6.3. В случае, если Залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, то срок кредита должен быть меньше срока аренды на 1 год.

Должно быть представлено согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

1.6.4. Земельный участок не должен находиться в субаренде.

2. Объекты первичного рынка недвижимости:

- 2.1. Предметом залога **могут** выступать объекты долевого строительства (жилое или нежилое помещение), которые после введения объекта в эксплуатацию будут предназначены для использования в деятельности, направленной на систематическое получение дохода.
 - 2.2. В случае приобретения жилого помещения объекта недвижимости в течении 12-ти (Двенадцати) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию обязательно предоставление документа, подтверждающего перевод жилого помещения в нежилое помещение.
 - 2.3. Договор участия в долевом строительстве /договор уступки прав требования, в случае приобретения жилого помещения, должен быть заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
 - 2.4. В случае приобретения объекта недвижимости по договору уступки прав требования, право требования на предмет залога участника долевого строительства по договору долевого участия должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Оплата предмета залога, в случае его приобретения по возмездным сделкам, должна быть подтверждена документально.
 - 2.5. Предмет залога, после его ввода в эксплуатацию, должен соответствовать п.п. 1.2 - 1.6. настоящих Требований.
- 3. Разница между рыночной стоимостью предмета залога и стоимостью договора приобретения не может превышать более 10%.**

Перечень документов по объекту недвижимости (предмет залога) от продавца:

1. **Свидетельство о государственной регистрации права** (право собственности)¹;
2. **Копии правоустанавливающих документов** (договор купли-продажи, мены, дарения, приватизации и др.).
3. **Документы кадастрового учета объектов недвижимости** (технический паспорт БТИ, кадастровые паспорта (при наличии), кадастровый план на земельный участок (при залоге земельного участка), кадастровые выписки), характеризующие фактическое состояние объекта на дату проведения экспертизы и идентификационный номер объекта (условный или кадастровый);
4. **Выписка из ЕГРН об отсутствии, либо наличии обременений на объект недвижимости** (на дату не ранее чем за 10 дней до даты проведения правовой экспертизы)²
5. **Документы, подтверждающие права третьих лиц на предмет залога;**
6. **Справка об отсутствии в Предмете залога зарегистрированных третьих лиц** (на дату совершения сделки).
7. **Разрешение органов опеки и попечительства** (при наличии несовершеннолетних детей или иных недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц);
8. **Согласие супруга(и) Продавца** на отчуждение имущества, либо копию брачного контракта, подтверждающего отдельный режим права собственности супругов;
9. **Справка об отсутствии задолженности** по квартирной плате, коммунальным платежам, в том числе по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов³ (на дату заключения кредитного договора).
10. **Документ, подтверждающий полную оплату Продавцом стоимости отчуждаемого имущества (предмета залога), при этом документы по оплате могут не представляться в случае:**
 - их утраты и истечения срока исковой давности (3 года) с даты регистрации права собственности Продавца на недвижимое имущество и отсутствия в договоре на приобретение недвижимого имущества условия о рассрочке по оплате, а также записи в ЕГРН об обременении в пользу предыдущего Продавца.

- при наличии в договоре на приобретение недвижимого имущества условия о том, что: «все расчеты по договору произведены в полном объеме» или иное равнозначное условие подтверждающее, что оплата по договору произведена и у сторон отсутствуют какие либо претензии.

Продавец - Физическое лицо:

1. Копия документов удостоверяющих личность собственника/ов объекта недвижимости;

Продавец - Юридическое лицо:

1. Устав организации + изменения к уставу (сшитый, заверенный печатью организации и подписью заверяющего с расшифровкой);
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ИНН, ОГРН, изменения)⁴;
3. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ/лист записи;
4. Копия документа, подтверждающего полномочия единоличного исполнительного органа;
5. Документ, подтверждающий одобрение сделки (при условии, что данная сделка является для общества крупной).

¹ Если право собственности зарегистрировано до 2000 года (включительно) либо после 15 июля 2016 года, свидетельства о праве может не быть.

² В случае непредоставления выписки из ЕГРН сотрудник Банка самостоятельно заказывает выписку.

³ Для Самарской области – запрашивается в обязательном порядке, за исключением, если с даты ввода МКД в эксплуатацию и его постановки на баланс прошло менее 5 лет, согласно Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» (в редакции Закона Самарской области от 11.01.2016 № 9-ГД).

Для иных регионов - запрашивается в обязательном порядке.

⁴ В случае если юридическое лицо было зарегистрировано до 01 января 2017 г.