

У Т В Е Р Ж Д Е Н О
Решением Финансового Комитета
АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)
от «18» сентября 2019 года
Настоящие Условия вступают в силу
с «20» сентября 2019 года

**Условия
по ипотечному кредитованию физических лиц
в рамках программы «Коммерческая ипотека»**

1. Общие положения	
Кредитор	<p>АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)127051 (далее – Банк) г. Москва, Цветной бульвар, д. 18 Телефон: +7 (495) 777-71-71, www.absolutbank.ru Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 11.07.2013 г. № 2306</p>
Термины и определения	<ul style="list-style-type: none"> • Заемщик/Созаемщик - физическое лицо, которому Банком предоставляется кредит;* • Залогодатель – Заемщик/Созаемщик/Поручитель; • Поручитель – юридическое или физическое лицо, которое выступает в качестве поручителя по договору <p><u>Применительно в случае приобретения нежилой (коммерческой) недвижимости:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предмет залога – объект нежилой (коммерческой) недвижимости, приобретаемый с использованием кредитных средств Банка в собственность Заемщика на первичном и вторичном рынках недвижимости. Приобретение объектов нежилой (коммерческой) недвижимости на первичном рынке, осуществляется в аккредитованных Банком объектах строительства и в соответствии с 214-ФЗ; <p><u>Применительно в случае приобретения машино-места:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Предмет залога – машино-место/право требования на машино-место (в соответствии с 214-ФЗ), т.е. предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, приобретаемое с использованием кредитных средств Банка. Машино-место может быть расположено в жилом многоквартирном доме или многофункциональном комплексе непроизводственного назначения, имеющем несколько этажей («многоуровневый паркинг»); <p>*Здесь и далее термин Заемщик равнозначно применяется как к Заемщику, так и к Созаемщику. Если какие-либо требования предъявляются только к Созаемщику, в тексте настоящих условий указывается «Созаемщик».</p>
Требования к Заемщику/Созаемщику	<ul style="list-style-type: none"> • Заемщик является гражданином РФ; • Полная дееспособность, отсутствие психоневрологических и наркологических заболеваний; Наличие совокупного трудового стажа не менее 1 года; • Заемщиков может быть не более 4 человек, в том числе не состоящих между собой в родственных отношениях, за исключением Заемщиков (собственников дополнительного залога), чей доход не учитывается в расчете суммы кредита; • Непрерывный фактический и юридический срок ведения предпринимательской деятельности Заемщиком должен быть не менее 12 (двенадцати) месяцев; • Предоставление документов, подтверждающих наличие первоначального взноса (по требованию Банка): <ul style="list-style-type: none"> ✓ Выписка по счету Заемщика из АКБ «Абсолют Банк» (ПАО); ✓ Копии документов, подтверждающих наличие в собственности имущества, за счет реализации которого планируется формирование первоначального взноса.

<p>Вид и целевое назначение кредита</p>	<p><u>Применительно в случае приобретения нежилой (коммерческой) недвижимости:</u> Вид кредита: ипотечный кредит. Целевое назначение кредита: приобретение в собственность Заемщика (Созаемщиков) объекта нежилой (коммерческой) недвижимости на первичном или вторичном рынках недвижимости.</p> <p><u>Применительно в случае приобретения машино-место:</u> Вид кредита: ипотечный кредит. Целевое назначение кредита: приобретение в собственность Заемщика машино-места, размещенного в жилом многоквартирном доме или многофункциональном комплексе непроизводственного назначения или приобретение прав требования на машино-место только в аккредитованных Банком объектах строительства.</p>
<p>Поручительство</p>	<p>Поручительство юридических лиц, анализ которых проводится для подтверждения доходов Заемщика (неприменимо в случае приобретения машино-место).</p>
<p>Требования к Предмету залога</p>	<p>Объект нежилой (коммерческой) недвижимости на первичном или вторичном рынках недвижимости, а также машино-место/право требования на машино-место, должны соответствовать требованиям Банка, опубликованным на официальном сайте Банка.</p>
<p>Срок рассмотрения заявления на предоставление ипотечного кредита</p>	<p>От 1 до 5 рабочих дней¹</p>
<p>Срок действия решения Кредитного комитета</p>	<p>120 (сто двадцать) календарных дней с даты принятия решения²</p>
<p>Перечень документов, предоставляемый для рассмотрения заявки клиента на получение ипотечного кредита</p>	<p>Пакет документов для рассмотрения заявки клиента на получение ипотечного кредита определен в соответствии с требованиями Банка на дату предоставления пакета документов. После рассмотрения предоставленных Заемщиком документов, могут быть затребованы дополнительные документы. Данный перечень документов размещен в местах приема Анкет-заявлений на предоставление ипотечного кредита, а также в сети Интернет.</p>
<p>Перечень документов по приобретаемому объекту недвижимости</p>	<p>Пакет документов по приобретаемой и передаваемой в залог недвижимости (нежилое помещение (коммерческая недвижимость/машино-место)) определен в соответствии с требованиями Банка на дату предоставления пакета документов. После рассмотрения предоставленных документов могут быть затребованы дополнительные документы. Данный перечень документов размещен в местах приема Анкет-заявлений на предоставление ипотечного кредита, а также в сети Интернет.</p>
<p>2. Условия кредитования и погашения задолженности</p>	
<p>В соответствии с Тарифами АКБ «Абсолют Банк (ПАО) за оказываемые Банком услуг по ипотечному кредитованию физических лиц на вторичном рынке недвижимости в рамках программы «Коммерческая семья» при наличии/отсутствии личного и титульного страхования (по выбору Заемщика).</p>	

¹Срок рассмотрения Анкеты-заявления на предоставление ипотечного кредита для физических лиц работающих по найму до 5 рабочих дней, для физических лиц собственников бизнеса, предпринимателей до 15 рабочих дней.
 При необходимости проведения дополнительной проверки документов и информации, Банк оставляет за собой право увеличить срок рассмотрения Анкеты-заявления на предоставление ипотечного кредита.

² Если более короткий срок не предусмотрен Тарифами. В период действия решения о предоставлении кредита, его параметры могут подлежать изменению (в том числе сумма кредита, срок кредитования) в зависимости от изменения процентной ставки в соответствии с Тарифами, действующими на дату заключения кредитного договора.

Сумма кредита	<p><u>На цели приобретения нежилой (коммерческой) недвижимости:</u> от 1 000 000 рублей до 15 000 000 рублей;</p> <p><u>На цели приобретения машино-места:</u> от 100 000 рублей до 2 000 000 рублей.</p>
Валюта кредита	Рубли РФ
Срок кредита	<p><u>При приобретении нежилой (коммерческой) недвижимости на первичном или вторичном рынках недвижимости:</u> от 5 до 15 лет;</p> <p><u>При приобретении машино-места:</u> от 1 года до 30 лет</p>
Процентные ставки (в процентах годовых)	<p><u>В случае приобретения нежилой (коммерческой) недвижимости:</u> от 13,00% до 19,75%* (процентная ставка (в процентах годовых) устанавливается исходя из доли кредитных средств в оценочной стоимости объекта недвижимости).</p> <p><u>В случае приобретения машино-места:</u> от 12,00% до 19,75%* (процентная ставка (в процентах годовых) устанавливается исходя из доли кредитных средств в оценочной стоимости машино-места)</p> <p><i>*Процентная ставка рассчитана в соответствии с тарифами АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) за оказываемые Банком услуги по ипотечному кредитованию физических лиц на вторичном рынке недвижимости в рамках программы «Коммерческая ипотека».</i></p>
Способ предоставления кредита	Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на текущий счет Заемщика, открытый в Банке
Условия выдачи кредитных средств	<p>Выдача кредитных средств производится после выполнения следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заключения договора; • выполнения обязанности по страхованию, предусмотренной Договором, Условиями и Тарифами Банка; • предоставления в Банк документа: <ul style="list-style-type: none"> - договора купли-продажи с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о переходе прав собственности на объект нежилой (коммерческой) недвижимости к Заемщику/Созаемщикам с отметкой о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка. В случае, если отметка о регистрации ипотеки в силу закона на Договоре купли-продажи отсутствует, может быть предоставлена выписка из ЕГРП, подтверждающая право собственности Заемщика/Созаемщиков на объект недвижимости и обременение залогом в пользу Банка; - договора долевого участия в строительстве (договора уступки прав по договору долевого участия в строительстве) с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации договора
Диапазоны значений Полной Стоимости Кредита (ПСК)	<p>При кредитовании нежилые помещения: от 14,982% до 19,718%* <i>Для расчётов использованы тарифы компании ООО "АльфаСтрахование" и ООО «Нео Центр Ипотека» по состоянию на 11.05.2017г. для г. Москвы и Московской области, стоимость оценки объекта нежилой недвижимости в размере 5000 руб.</i></p> <p><i>Минимальное ПСК рассчитано для суммы кредита в размере 15 млн. руб. и минимальной процентной ставке по соответствующему продукту; Максимальное значение ПСК рассчитано для суммы кредита в размере 1 млн. руб. и максимальной процентной ставке по соответствующему продукту.</i></p>

	<p>При кредитовании машино-место: от 13,198% до 25,462%</p> <p><i>* Для расчётов использованы тарифы компании АО "СК Благосостояние ОС" и ООО «Нео Центр Ипотека» по состоянию на 11.05.2017г. для г.Москвы и Московской области, стоимость оценки машино-места в размере 5 000 руб.</i></p> <p><i>Минимальное ПСК рассчитано для суммы кредита в размере 2 млн. руб., минимальной процентной ставке по соответствующему продукту; Максимальное ПСК рассчитано для суммы кредита в размере 0,1 млн. руб. и максимальной процентной ставке по соответствующему продукту.</i></p>
<p>Периодичность платежей Заемщика по возврату кредита и уплате процентов за пользование кредитом</p>	<p>Платежи по возврату кредита и начисленных за пользование кредитом процентов производятся Заемщиком ежемесячно, в последний день Периодического Процентного периода. Периодический процентный период устанавливается индивидуально для каждого Заемщика, и представляет собой период, за который начисляются проценты на оставшуюся сумму кредита.</p>
<p>Способ возврата кредита и начисленных процентов за пользование кредитом</p>	<p>Бесплатные способы возврата кредита и начисленных процентов за пользование кредитом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - путем внесения наличных денежных средств на текущий счет Заемщика (счет, с которого списываются денежные средства для погашения кредита), в любом отделении Банка; - путем безналичного перевода собственных средств с текущего/сберегательного счета Заемщика или со счета расчетной пластиковой карты Банка на текущий счет Заемщика (счет, с которого списываются денежные средства для погашения кредита), оформив в Банке долгосрочное поручение о ежемесячном перечислении необходимой суммы в счет возврата кредита и уплаты процентов за пользование кредитом или ежемесячно оформляя разовое поручение о перечислении необходимой суммы в счет возврата кредита и уплаты процентов за пользование кредитом; - путем безналичного перевода собственных средств с расчетной пластиковой карты Банка на текущий счет Заемщика (счет, с которого списываются денежные средства для погашения кредита) через Систему Абсолют on-line; <p>Иные способы возврата кредита и начисленных процентов за пользование кредитом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - путем безналичного перевода (в том числе с использованием пластиковой карты) из любого другого банка, оказывающего данные услуги на текущий счет Заемщика (счет, с которого списываются денежные средства для погашения кредита); - с пластиковой карты любого банка, оформив в этом банке долгосрочное поручение о ежемесячном перечислении необходимой суммы или разовое поручение о перечислении необходимой суммы с карточного счета Заемщика на текущий счет Заемщика (счет, с которого списываются денежные средства для погашения кредита); - путем безналичного перечисления денежных средств из бухгалтерии организации, в которой работает Заемщик, оставив работодателю заявление о ежемесячном перечислении денежных средств на текущий счет Заемщика (счет, с которого списываются денежные средства для погашения кредита); - путем погашения кредита в рамках программы Банка «Оплати по пути» (погашение банковских кредитов в розничных сетях «Связной», «Эльдорадо», «ДОМО», «Техносила», а также в любом отделении WesternUnion). <p>Списание суммы каждого ежемесячного платежа с текущего счета Заемщика, открытого в Банке в счет погашения кредита и начисленных Банком процентов, осуществляется Банком в соответствии с условиями кредитного договора без взимания с Заемщика платы.</p>

<p>Способы обеспечения исполнения обязательств по кредиту</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Залог недвижимости в силу ст.69.1, Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», либо в силу договора залога с оформлением закладной; - Залог в силу закона прав на получение в собственность недвижимости либо ипотека в силу договора прав; - Страхование рисков утраты и повреждения недвижимости, по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться Банк; - Страхование жизни Заемщика и потери трудоспособности Заемщиком, по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться Банк (по желанию Заемщика); - Страхование риска утраты права собственности на недвижимость, по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться Банк (по желанию Заемщика); - Поручительство третьих лиц (если применимо)
<p>Ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение договора</p>	<p>1) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату кредита и уплате процентов за пользование кредитом, - 0,06% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки, при этом проценты за пользование кредитом, за соответствующий период нарушения обязательств, не начисляются;</p> <p>2) за неисполнение Заемщиком следующих обязанностей, - 0,1% от остатка ссудной задолженности по кредиту:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по страхованию: риска причинения вреда жизни Заемщика и потери трудоспособности Заемщиком, риска прекращения права собственности на недвижимость (если условия выбрано Заемщиком); риска утраты и повреждения недвижимости; - непредоставление (несвоевременное предоставление): договоров (полисов) страхования, правил страхования и копий документов, подтверждающих оплату страховой премии, документов и информации о своем финансовом положении и доходах; документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности на недвижимость; возможности проверки фактического наличия, состояния и условий содержания недвижимости; - необеспечение: непрерывности страхования; выдачи Банку закладной в случае регистрации залога при государственной регистрации права собственности без выдачи Банку закладной; - несоблюдение требований Банка при изменении страховой компании и условий договоров (полисов) страхования; - неизменение выгодоприобретателя в случае передачи Банком прав по закладной; - неисполнение обязанности по уплате платежей, возникающих у Заемщика, как у собственника недвижимости и непредоставление (несвоевременное предоставление) в Банк документов, подтверждающих уплату платежей; - неуведомление или ненадлежащее уведомление: о замене (внесении изменений) документа, удостоверяющего личность Заемщика; о вступлении в брак (расторжении); о заключении (изменении, расторжении) брачного договора; об изменении места жительства, состава семьи, работы (смены работодателя), фамилии, а также о других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по договору; о фактическом вселении или регистрации по адресу недвижимости жильцов; о возбуждении в отношении Заемщика дела о признании гражданина ограниченно дееспособным или недееспособным, об установлении неправильностей записей в книгах актов гражданского состояния, о возбуждении уголовного дела; об иском производстве, включая производство по иску об оспаривании права собственности о возбуждении дела о назначении опекуном либо попечителем любого (в отношении любого) из лиц, проживающих по адресу недвижимости и других дел, способных повлиять на исполнение обязательств по кредитному договору; о заключении Заемщиком новых сделок по получению Заемщиком новых займов и кредитов, а также о выступлении в качестве заемщика, залогодателя,

	<p>гаранта или поручителя за третьих лиц;</p> <ul style="list-style-type: none"> - не предоставление Банку копии передаточного акта о фактической передаче недвижимости, оригиналы и копии Свидетельства о государственной регистрации права и Договора купли-продажи недвижимости с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (<i>если применимо</i>); - незаключение с Банком договора залога, в случае если при государственной регистрации права собственности не будет зарегистрирован залог в силу закона; <p>3) за неисполнение Заемщиком обязанности не обременять недвижимость арендой, безвозмездным пользованием и иными обременениями, не осуществлять её последующую ипотеку без предварительного письменного согласия Банка, <i>а также не вселять и не регистрировать по адресу недвижимости постоянных и/или временных жильцов (если применимо)</i> - 0,1% от остатка ссудной задолженности по кредиту до дня предъявления Банку документов, подтверждающих устранение указанного нарушения, включительно;</p> <p>4) за неисполнение Заемщиком обязанности согласовать переустройство и/или перепланировку объекта недвижимости либо привести объект недвижимости в прежнее состояние в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, а также предоставить Банку документы, подтверждающие исполнение данного требования в течение 6 (Шести) календарных месяцев с момента получения такого требования от Банка и/или органа, осуществляющего согласование переустройства и/или перепланировки жилого помещения при наличии самовольного переустройства и/или перепланировки объекта недвижимости. - 2 % (от остатка ссудной задолженности по кредиту на дату истечения 6 (Шести) календарных месяцев с момента получения Заемщиком вышеуказанного требования Банка;</p> <p>5) за неисполнение Заемщиком обязанности предоставить по запросу Банка (который последний вправе направлять Заемщику не чаще двух раз в течение года) документы и информацию о своём финансовом положении и доходах за период, указанный Банком, в десятидневный срок с момента получения такого запроса от Банка - 0,5 % от остатка ссудной задолженности по кредиту на дату возникновения факта нарушения за каждый факт нарушения исполнения запроса Банка.</p>
<p>Иные заключаемые Заемщиком договоры и услуги/опции, предоставляемые Заемщику</p>	<p>Договор страхования риска утраты и повреждения Объекта недвижимости, который заключается в обязательном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в страховой компании, отвечающей требованиям Банка, что подтверждается положительным результатом проведенной Банком процедуры установления соответствия страховой компании требованиям Банка в соответствии с действующим в Банке и размещённом на интернет сайте Банка Положением об установлении соответствия страховых организаций требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги заёмщикам, заключив договоры (полисы) страхования, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Банк.</p> <p>Договор страхования риска причинения вреда жизни и здоровью, а также риска утраты права собственности на объект недвижимости, которые заключаются по желанию Заемщика в страховой компании, отвечающей требованиям Банка, что подтверждается положительным результатом проведенной Банком процедуры установления соответствия страховой компании требованиям Банка в соответствии с действующим в Банке и размещённом на интернет сайте Банка Положением об установлении соответствия страховых организаций требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги заёмщикам, заключив договоры (полисы) страхования, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Банк.</p>

	<p>Дополнительная опция «Абсолютная ставка», подключение которой (в момент заключения договора) предоставляет Заемщику скидку – 0,5% от годовой процентной ставки. За подключение опции «Абсолютная ставка» взимается единовременная плата в размере 2% от суммы кредита. Данная опция предоставляется по желанию Заемщика.</p>
	<p>Для исполнения обязательств по договору между Заемщиком и Банком Заемщик подключается к пакету услуг «Базовый» в рамках Договора Комплексного Обслуживания физических лиц в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) (далее - ДКО), включающему следующие услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> - открытие текущего счета; - подключение к системе SMS-информирование (Система Абсолют-Инфо) (по желанию Заемщика); - подключение к системе дистанционного банковского обслуживания (Система Абсолют On-Line)(по желанию Заемщика).
	<p>Если при регистрации перехода права собственности не возникла ипотека в силу закона (ст. 69.1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)») в пользу Банка:</p> <p>Договор залога (ипотеки) объекта недвижимости, который заключается в обеспечение исполнения обязательств по договору. Форма Договора залога (ипотеки): нотариальная, в случаях, указанных в ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", во всех остальных случаях - простая письменная. Залог (ипотека) объекта недвижимости в пользу Банка подлежит государственной регистрации.</p>
<p>3. Виды иных платежей Заемщика</p>	
<p>Оформление пакета страховых услуг (ежегодно)</p>	<p>В соответствии с тарифами страховых компаний.</p>
<p>Оценка недвижимости лицензированным оценщиком</p>	<p>В соответствии с тарифами оценочных компаний.</p>
<p>Расходы на заключение Договора залога (ипотеки) объекта недвижимости в нотариальной форме (если применимо)</p>	<p>В соответствии с тарифами нотариуса.</p>
<p>4. Заключительные положения</p>	
<p>Срок, в течение которого Заемщик/Созаемщик вправе отказаться от кредита</p>	<p>До момента фактической выдачи кредита.</p>
<p>Порядок предоставления Заемщиком информации об использовании кредита</p>	<p>Заемщик обязан предоставить Банку информацию и документы, подтверждающие целевое назначение кредита в соответствии с условиями договора.</p>
<p>Регионы действия программы</p>	<p>Программа действует во всех регионах присутствия Банка.</p>

Подсудность споров по искам Банка к Заемщику	Все споры между сторонами, связанные с договором подлежат рассмотрению и разрешению по существу в компетентном суде. В случае если истцом по спору будет выступать Банк – по месту нахождения предмета залога либо по месту последней известной Банку регистрации Заемщика.
Типовые (стандартные) формы договоров	Используются утвержденные в Банке формы договоров в рамках программы ипотечного кредитования физических лиц «Коммерческая ипотека».