

**ПАРАМЕТРЫ И ТРЕБОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ
ДЛЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА
АО КБ «РУСНАРБАНК»**

(РЕДАКЦИЯ ОТ 15.01.2024Г.)

**Москва
2024**

1. Кредитные продукты		
1.1.	Наименование продукта	<p>«ИПОТЕКА РНБ. МСБ. КРЕДИТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ»</p> <p>«ИПОТЕКА РНБ. МСБ. КРЕДИТ ПОД ЗАЛОГ»</p> <p>«ИПОТЕКА РНБ. МСБ. КРЕДИТ НА РЕФИНАНСИРОВАНИЕ»</p>
2. Параметры продуктов		
2.1.	Форма предоставления	<p>Кредитный продукт «ИПОТЕКА РНБ. МСБ. КРЕДИТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ»:</p> <p>Безналичная форма расчетов по сделке: Кредит предоставляется одновременно на текущий/расчетный счет заемщика, открытый в АО КБ «РУСНАРБАНК» до государственной регистрации залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка. Расчеты по сделке производятся с использованием аккредитивного счета или счета эскроу. Раскрытие аккредитива или счета эскроу осуществляется после осуществления государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества в пользу Банка.</p> <p>Наличная форма расчетов по сделке (для Клиентов физических лиц): Кредит предоставляется одновременно на текущий/расчетный счет заемщика до государственной регистрации залога приобретаемого объекта недвижимости в пользу Банка. Расчеты по сделке производятся с использованием банковской ячейки.</p> <p>Кредит предоставляется одновременно на текущий/расчетный счет заемщика, открытый в АО КБ «РУСНАРБАНК» после государственной регистрации залога приобретаемой недвижимого имущества в пользу Банка. Для подтверждения проведения расчетов между сторонами Договора купли-продажи оформляется расписка от продавца.</p> <p>Кредитный продукт «ИПОТЕКА РНБ. МСБ. КРЕДИТ ПОД ЗАЛОГ»: Единовременно на текущий/расчетный счет заемщика после государственной регистрации залога в пользу Банка (ипотеки) / последующего залога недвижимости (последующей ипотеки). Возможно зачисление Кредита в день подписания кредитно-обеспечительной документации (после сдачи документов на регистрацию ипотеки в пользу Банка или передачи документов агенту, осуществляющему услуги Клиентам Банка по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном Банком порядке, а при наличии текущего обременения дополнительно предоставляется Справка из Банка текущего кредитора о полном погашении кредита) на залоговый счет с неснижаемым остатком, доступным Заемщику после государственной регистрации единственного обременения в пользу Банка. При этом сумма в размере не более 20% от установленного лимита кредитования, может быть выдана в день подписания кредитно-обеспечительной документации.</p>

		<p>Кредитный продукт «ИПОТЕКА РНБ. МСБ. КРЕДИТ НА РЕФИНАНСИРОВАНИЕ»</p> <p>В случае рефинансирования задолженности под залог объекта недвижимости с действующим обременением, денежные средства предоставляются на Залоговый счет, с целью перевода денежных средств целевым образом на ссудный / текущий / расчетный счет клиента, открытый в первичном Банке-кредиторе, в день подписания кредитно-обеспечительной документации и зачисления кредитных средств на залоговый счет, при этом выдача оставшейся части кредита (при наличии дополнительной суммы кредита к рефинансируемой задолженности) доступна Заемщику после государственной регистрации единственного обременения в пользу АО КБ «РУСНАРБАНК» (подтверждается выпиской из ЕГРН).</p>
2.2.	Сумма кредитного продукта	От 5 000 000 рублей до 300 000 000 рублей.
2.3.	Срок кредитного продукта	От 6 месяцев до 84 месяцев.
2.4.	Цель кредитного продукта	<p>1. Юридические лица, индивидуальные предприниматели - развитие бизнеса (пополнение оборотных средств и т.п.).</p> <p>2. Физические лица - развитие бизнеса (пополнение оборотных средств путем предоставления заемщиком-бенефициаром безвозмездной помощи, внесением средств в уставный капитал юридического лица, вклад участника в имущество юридического лица, на неотделимые улучшения недвижимого имущества).</p> <p>3. Покупка недвижимости, в т.ч. предмета залога.</p> <p>4. Рефинансирование задолженности в случае возможности принятия решения по п.3.14.3 Положения Банка России от 28.06.2017 № 590-П и дополнительная сумма (при необходимости) на цели указанные в п.п.1,2,3 настоящего подраздела.</p>
2.5.	Процентная ставка	20,3% годовых, с возможностью изменения ставки по решению Уполномоченного органа (далее – УО) или Уполномоченного лица (далее – УЛ)
2.6.	Опции, Комиссии и дополнительные условия влияющие на ставку	<p>Опция «Назначь свою ставку» - 1,75% от суммы кредита, единовременная комиссия за отмену Опции «Переменная ставка» со 2-го по 4-й (вкл.) процентный период.</p> <p>0,5% от суммы кредита, единовременная комиссия за сопровождение сделки по рефинансированию кредитной задолженности в другом Банке по продукту «Ипотека. РНБ. МСБ. Кредит на Рефинансирование.</p> <p>Опция «Отказ от вознаграждения для Партнёра» - согласие на снижение процентной ставки на 0,3% по кредиту для Клиента</p>
2.7.	Базовый размер процентной ставки	<p>20,3%* годовых</p> <p>* базовая процентная ставка, в рамках использования опции «переменная ставка» со 2-го по 4-й процентный период включительно, увеличивается на 7 процентных пункта</p>
2.8.	Порядок уплаты комиссии и опций	Единовременно, в момент зачисления кредитных средств на счет (не допускается оплата комиссии и опций кредитными средствами)
2.9.	Отсрочка погашения основного долга	4 месяца

2.10.	<p>Порядок погашения кредитного продукта</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Аннуитетными платежами согласно Графика платежей • Индивидуальными платежами согласно Графика платежей, утвержденного решением УО/УЛ <p>С первого по четвертый процентный период оплачиваются только проценты за пользование кредитом. С пятого по предпоследний процентные периоды, ежемесячно аннуитетными платежами, либо в соответствии с индивидуальным графиком. Последний платеж включает в себя непогашенную сумму Кредита и начисленные, но не уплаченные проценты.</p> <p>Возможна опция - баллон по уплате основного долга до 50% на последний платежный период кредита, при использовании данной опции, отсрочка погашения основного долга не должна превышать 6 месяцев.</p> <p>В случае невозможности осуществления регистрации обременения Предмета залога в течение 60 календарных дней с даты подписания Кредитного договора неснижаемый остаток на залоговом счете Заемщика (если применимо) направляется на частичное досрочное погашение Кредита в соответствии с условиями кредитного договора. Банк имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору в случае невозникновения у Банка права залога на Недвижимое имущество в течение 60 дней с даты подписания Кредитного договора.</p>
2.11.	Досрочный возврат кредита	Возможно досрочное/частично досрочное погашение, в любое время, без штрафных санкций.
2.12.	Обязательные условия	Открытие расчетного/текущего счета в Банке, подключение к системе дистанционного банковского обслуживания.
3. Обеспечение		
3.1.	Обеспечение	Недвижимость, находящаяся на балансе организации либо принадлежащая собственнику бизнеса, либо принадлежащая третьим лицам, участвующим в сделке в качестве Созаемщиков\Поручителей\Залогодателей\Продавцов.
3.2.	Требования к предмету обеспечения	Жилая\коммерческая недвижимость, находящаяся на территории указанной в Приложении №4 к настоящему документу и загородная недвижимость, находящаяся на территории Москвы и Московской области в пределах ЦКАД, за исключением Закрытых Административно-территориальных Образований. Подробнее о требованиях - приложение № 1. Перечень документов по обеспечению - приложение № 2.
3.3.	Параметры, ограничивающие максимальную сумму кредитного продукта	<p>Для всех видов предоставляемого обеспечения: Максимальная сумма кредита:</p> <ul style="list-style-type: none"> • до 150 000 000 рублей для любого вида деятельности (в рамках утвержденных целей по кредитному Продукту); • до 300 000 000 рублей для арендного бизнеса. <p>В зависимости от вида предоставляемого обеспечения: Максимальный коэффициент К/З:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Для Жилой недвижимости до 65% • Для Коммерческой недвижимости (в т.ч. апартаментов) до 60%

		<ul style="list-style-type: none"> • Для Загородной недвижимости до 50%
3.4.	Оценка	<p>Анализ предмета обеспечения производится сотрудниками УЗО, на основании действующих нормативных актов. По результатам анализа формируется заключение о величине возможных типов стоимостей, а также формируется мнение о целесообразности принятия в залог рассмотренных активов.</p> <p>Рыночная стоимость предмета залога определяется на основании согласованного Управлением залогового обеспечения отчёта об оценке, подготовленного независимой оценочной компанией, прошедшей процедуру аккредитации в АО КБ «РУСНАРБАНК».</p>
4. Документооборот		
4.1.	Предоставление документов для принятия решения	На этапе рассмотрения возможно предоставление документов в виде скан-копии в электронном виде в объеме достаточном для принятия решения.
4.2.	Способы обмена оригиналами документов с Клиентом	При личной явке Клиента/его представителя в Банк.
5. Заемщики		
5.1.	Категория заемщиков	<ol style="list-style-type: none"> 1) Юридическое лицо, с обязательным предоставлением поручительства собственников бизнеса, доля собственности которого/которых не менее 50%. 2) Индивидуальный предприниматель. 3) Физическое лицо – руководитель и\или учредитель юридического лица с обязательным предоставлением поручительства указанного юридического лица.
6. Требования к заемщику (юридическое лицо, индивидуальный предприниматель)		
6.1.	Фактический и юридический адрес заемщика	Российская Федерация, за исключением: Северо-Кавказского Федерального округа (СКФО), Республики Крым и города Федерального значения Севастополь, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей.
6.2.	Срок существования заемщика	<p>Ведение финансово-хозяйственной деятельности - не менее 3 месяцев (возможно выполнение данного требования поручителем – юридическим лицом).</p> <p>Срок регистрации в качестве ИП или юр. лица – не менее 3 месяцев</p>
6.3.	Подтверждение ФХД	<p>Общие документы: Анкета-заявление на кредит</p> <p>Для деятельности юридического лица:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Бухгалтерский баланс и Отчет о прибылях и убытках за последний закрытый год с квитанцией об вводе бухгалтерской отчетности в ИФНС (в случае отправки отчетности в ИФНС по почте - копии почтовых квитанций) и последний квартал текущего года, предшествующие предоставлению кредита. 2. Общие развернутые оборотно-сальдовые ведомости (далее – ОСВ) за последний отчетный квартал. 3. ОСВ по счетам в разрезе субсчетов (01, 10, 41, 60, 62, 76, 58, 66, 67) за последний отчетный квартал. 4. ОСВ 62 счета в разрезе субсчетов за последние 12 месяцев (или за срок не менее срока существования бизнеса) в разбивке по месяцам и контрагентам.

		<p>5. Карточка 51 счета за последние 12 месяцев (или за срок не менее срока существования бизнеса).</p> <p>Для деятельности Индивидуального предпринимателя:</p> <p>6. Копия декларации о доходах на последнюю отчетную дату.</p> <p>7. Карточка 51 счета или выписка из обслуживающих Банков об оборотах по счету (оборот по дебету/оборот по кредиту) за 12 месяцев (или за срок не менее срока существования бизнеса).</p> <p>8. Копии документов, подтверждающих право собственности на личное имущество (договора, накладные, платежные документы, свидетельства о собственности/выписка из ЕГРН, ПТС и т.д.).</p> <p>9. Копии договора аренды помещения (офис, склад) или свидетельство о собственности/выписка из ЕГРН</p> <p>10. Общие развернутые ОСВ и ОСВ по счетам в разрезе субсчетов (01, 10, 41, 60, 62, 76, 58, 66, 67) за последние 3 месяца, предшествующие предоставлению кредита. Если данных счетов нет, то список может быть скорректирован и дополнен сотрудником АО КБ «РУСНАРБАНК».</p>
6.4.	Убыточность	<p>Величина чистых активов на последнюю квартальную дату имеет положительное значение.</p> <p>Финансовый результат деятельности Клиента на протяжении последних 2-х кварталов (или за срок существования бизнеса) положительный.</p> <p>Возможно наличие убытка при наличии от клиента объяснения, что данный факт не несет прямых угроз текущему финансовому положению заемщика).</p>
6.5.	Блокировка счетов. Картотека неоплаченных документов	<p>Отсутствие информации о блокировке счетов, картотеки неоплаченных документов к банковским счетам.</p> <p><i>(при наличии блокировки / картотеки необходимо снятие данной блокировки/оплаты картотеки или предоставление справки из Банка(ов) о снятии/отсутствии картотеки/ блокировки счета)</i></p>
6.6.	Исполнительное производство	<p>Отсутствие незавершенных исполнительных производств Клиента, совокупный размер которых в сумме превышает 20% от чистых активов (ЧА) Клиента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный квартал (по данным ФССП).</p>
6.7.	Требования к кредитной истории ЮЛ и ИП	<p>КИ анализируется за последние 6 месяцев с даты обращения.</p> <p>Отсутствие следующих факторов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • текущей просроченной задолженности <p>наличие текущей просроченной задолженности, допускается при рассмотрении заявки на кредит, при выставлении дополнительного условия, что до предоставления кредитных средств, просрочка будет погашена.</p> <ul style="list-style-type: none"> • просроченной задолженности общей продолжительностью более 30 дней по отдельно взятому кредиту (при возможности однозначного определения данного фактора из отчетов БКИ)
6.8.	Просроченная задолженность перед работниками по заработной плате	<p>Отсутствует просроченная задолженность перед работниками (при наличии работников в штате) по заработной плате более 60 календарных дней на момент рассмотрения заявки.</p>
6.9.	Банкротство или ликвидации	<p>Клиент не является банкротом, отсутствуют опубликованные Кредитором уведомления о намерении обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом, отсутствуют принятые к рассмотрению арбитражным судом заявления о признании Клиента банкротом, Клиент не находится в процессе ликвидации/реорганизации.</p>

6.10.	Реальность деятельности Клиента	Отсутствуют признаки, свидетельствующие о возможном отсутствии у Клиента - юридического лица реальной деятельности или об осуществлении ее в незначительных объемах, либо предоставлены документы закрывающие данные обстоятельства.
6.11.	Дополнительные требования	Соблюдение Клиентом законодательства в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансирования терроризма. Отсутствие прочей негативной информации, способной повлиять на принятие решения по данному кредитному продукту.
6.12.	Страхование	Страхование рисков в отношении утраты и повреждения Недвижимого имущества на страховую сумму не менее Остатка ссудной задолженности, увеличенного на 20% Выгодоприобретатель - Банк
7. Требования к заемщику (Физическое лицо)		
7.1.	Физическое лицо	Гражданин РФ, руководитель\учредитель организации.
7.2.	Требования к кредитной истории физического лица	КИ анализируется за последние 3 месяца с даты обращения. Отсутствие следующих факторов: <ul style="list-style-type: none"> • текущей просроченной задолженности • за 3 (Три) последних месяца до даты формирования заявки просроченной задолженности более 30 дней. • за 3 (Три) последних месяца до даты формирования заявки общая продолжительность просроченных платежей по отдельно взятому кредиту более 30 дней. наличие текущей просроченной задолженности, допускается при рассмотрении заявки на кредит, при выставлении дополнительного условия, что до предоставления кредитных средств, просрочка будет погашена.
7.3.	Подтверждение дохода	Выписка по лицевому/текущему счету/приходным операциям (за последние 3 месяца). Подтверждение наличия имеющихся в собственности объектов недвижимости свидетельствами о праве на собственность либо выпиской из ЕГРН (не является обязательным требованием). Анкета-заявление по форме Банка.
7.4.	Возраст	На дату подписания кредитного договора - не менее 21-го года (при наличии военного билета), на дату погашения кредита - не более 75-ти лет (включительно).
7.5.	Статус	Гражданин РФ.
7.6.	Задолженность в рамках исполнительного производства	Не более 50 000 рублей.
7.7.	Банкротство	Клиент не является банкротом, отсутствуют опубликованные Кредитором уведомления о намерении обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом, отсутствуют принятые к рассмотрению судом заявления о признании Клиента банкротом
7.8.	Страхование	Страхование рисков в отношении утраты и повреждения Недвижимого имущества на страховую сумму не менее Остатка ссудной задолженности, увеличенного на 20%