

Публичное акционерное общество коммерческий банк «Центр-инвест» (ПАО КБ «Центр-инвест»), к/с 30101810100000000762 в ОКЦ N 9 Южного ГУ Банка России, БИК 046015762, ИНН 6163011391, КПП 616301001, ОГРН 1026100001949, пр-т Соколова, 62, г. Ростов-на-Дону, Россия, 344000, тел.: 8-800-200-91-09, [www.centrinvest.ru](http://www.centrinvest.ru), [welcome@centrinvest.ru](mailto:welcome@centrinvest.ru)

## Паспорт финансового продукта: Ипотечный кредит

В документе представлено краткое изложение ключевой информации, которая относится к стандартным условиям предлагаемого продукта.

Информация, указанная в документе, не является рекламой и носит исключительно справочный характер.

Не является договором, частью договора, офертой и не порождает взаимные права и обязанности у сторон.

Перед заключением кредитного договора необходимо внимательно ознакомиться с условиями договора, которые отражены в следующих документах:

- Типовой договор ипотечного кредита (размещен на сайте Банка по адресу:

<https://www.centrinvest.ru/files/services/fiz/pdf/KD-ipoteka-stavki.pdf>).

- Типовой договор ипотечного кредита на рефинансирование (размещен на сайте Банка по адресу:

<https://www.centrinvest.ru/files/services/fiz/pdf/KD-ipoteka-stavki-refinansirovaniya.pdf>).

- Правила потребительского кредитования (размещены на сайте Банка по адресу:

<https://www.centrinvest.ru/media/fiz/credit/documents/pdf/pravila-potr-kreditovaniya.pdf>).

- Тарифы по операциям, связанным с кредитованием физических лиц (размещены на сайте Банка по адресу:

<https://www.centrinvest.ru/files/services/fiz/pdf/tarify-po-operaciyam-svyazannym-s-kreditovaniem-fizicheskikh-lic.pdf>).

## ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ И УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотечный кредит предназначен для дееспособных граждан в возрасте от 18 лет, зарегистрированных и проживающих на территории Ростовской и Волгоградской областей, Ставропольского и Краснодарского края, города Москвы и Московской области, Нижегородской области, имеющим стабильный доход, при условии, что срок возврата кредита по кредитному договору наступает до достижения Заемщиком/одним из Созаемщиков пенсионного возраста. Показатель долговой нагрузки заемщика<sup>1</sup> не должен превышать 50 %.

**Сумма кредита:** максимальная сумма кредита зависит от размера получаемого дохода и предоставляемого обеспечения по кредиту, а также может быть ограничена условиями конкретной программы кредитования.

**Валюта кредита:** Российский рубль.

**Срок кредита:** не более 360 месяцев.

**Направления ипотечного кредитования:** на приобретение или строительство (завершение строительства) жилой недвижимости, приобретение земельного участка, нежилых помещений, зданий и сооружений, не предназначенных для проживания, машино-места, а также на рефинансирование кредитов, предоставленных сторонними банками на указанные цели, с последующей передачей указанных объектов недвижимости (имущественных прав) в залог (ипотеку).

**Размер первоначального взноса:** не менее 20.01 % от стоимости приобретаемой недвижимости/строительства по смете.

**Сроки рассмотрения:** от 1 до 5 рабочих дней с момента предоставления полного пакета документов, необходимых для рассмотрения данного заявления. При необходимости срок рассмотрения может быть увеличен по усмотрению Банка.

**Способы подачи заявки:** в отделении Банка, через сервис «Центр-инвест Онлайн», на официальном сайте банка.

**Возможность дистанционного обслуживания:** Есть

**Способы предоставления:** кредит предоставляется наличными через кассу Банка, путем зачисления на текущий счет Заемщика/Титульного созаемщика, при необходимости с последующим перечислением на расчетный счет Продавца/Подрядчика, или с последующим перечислением на ссудный счет, открытый в другом коммерческом банке для учета ссудной задолженности по рефинансируемому кредиту в случае погашения кредита в стороннем банке.

**Способы обеспечения исполнения обязательств по договору потребительского кредита (займа):** обеспечивается договором залога недвижимого имущества, в том числе приобретаемого, а также договором (-ами) поручительства (-в).

**Необходимость заключения иных договоров:** при отсутствии у Заемщика открытого банковского счета, Заемщик обязан заключить договор банковского счета в валюте кредита.

**Информация о возможности запрета уступки кредитором третьим лицам прав (требований) по договору потребительского кредита (займа):** Уступка прав (требований) третьему лицу возможна в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, при наличии согласия Заемщика/Созаемщиков.

**Порядок предоставления заемщиком/ созаемщиками информации об использовании потребительского кредита (при включении в договор потребительского кредита условия об использовании заемщиком/ созаемщиками полученного потребительского кредита на определенные цели):** в срок, определённый договором оплатить приобретаемое недвижимое имущество и оформить право собственности / завершить строительство и оформить право собственности / предоставить в Банк договор залога недвижимого имущества или залога прав по договору долевого участия в строительстве, и справку об исполнении в полном объеме обязательств по кредиту в стороннем банке.

**Подсудность споров по искам кредитора к заемщику/созаемщику(кам):** все споры, разногласия и требования, возникающие между сторонами на основании заключенного договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, а также споры, связанные с его заключением,

<sup>1</sup> Показатель долговой нагрузки заемщика – это соотношение суммы среднемесячных платежей по всем кредитам, предоставленным физическому лицу, в том числе платежей по запрашиваемому в Банке кредиту, к величине его среднемесячного дохода.

расторжением и изменением, по усмотрению истца могут быть переданы в суд общей юрисдикции. В индивидуальных условиях договора потребительского кредита территориальная подсудность может быть изменена.

## ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТУ И СПОСОБЫ ОПЛАТЫ

**Процентные ставки:** от 17,00 % до 23,75 % годовых в зависимости от сроков кредитования, целей кредитования, пакета предоставляемых документов и применяемых скидок.

**Диапазоны значений полной стоимости потребительского кредита:** 16,054 % до 25,135 %.

**Порядок начисления и уплаты процентов:** ежемесячно до дня возврата суммы кредита. Проценты рассчитываются на сумму, равную дебетовому остатку на ссудном счете на начало каждого дня пользования кредитом по ставке, установленной условиями кредитного договора. Расчет процентов, подлежащих уплате начинается с даты предоставления кредита и заканчивается датой возврата суммы кредита.

**Периодичность платежей:** ежемесячно в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа в сроки, указанные в Графике погашения, приведенном в приложении к кредитному договору. Первый платеж включает погашение основного долга и суммы процентов за период с даты выдачи кредита до последнего календарного дня месяца, в котором кредит выдан. Последующие платежи включают в себя возврат кредита и уплату процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

Размер Ежемесячного Аннуитетного Платежа	=	Kred	X	$\frac{\text{Став} \times (1 + \text{Став})^m}{(1 + \text{Став})^m - 1}$
Где: Kred – остаток суммы кредита на расчетную дату Став – Став – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, выраженной в долях; m – количество аннуитетных платежей.				

Последний платеж равен полному фактическому объему обязательств Заемщика/ Созаемщиков на дату платежа, а именно сумме остатка задолженности по кредиту и процентов, рассчитанных включительно до дня фактического возврата суммы остатка задолженности.

**Досрочное погашение кредита:** производится без ограничений по сумме платежа, дополнительных плат и предварительного уведомления Банка.

**Способы возврата заемщиком потребительского кредита по договору потребительского кредита:**

- внесение сумм через терминал самообслуживания Банка (режим «Погашение кредита»),
- пополнение счета, открытого в ПАО КБ «Центр-инвест» на имя Заемщика /Титульного созаемщика. Способы пополнения банковского счета: путем внесения денежных средств через кассу подразделения Банка, перечисления средств со счета, открытого в Банке (банковский счет, счет банковской карты, счет вклада), путем перевода денежных средств без открытия счета, путем перевода денежных средств со счета, открытого в другом Банке, путем пополнения счета через банкомат или терминал самообслуживания Банка (режим «Пополнение счета»).

Заемщик /Созаемщики также имеет/имеют право исполнить обязательство по договору путем:

- внесение сумм через кассу Банка (непосредственно на счета по учету основного долга, процентов и пени (при наличии),
- перечисление средств со счета банковской карты ПАО КБ «Центр-инвест» через сервис «Центр-инвест Онлайн» (операция «Погасить задолженность» вкладки «Действия» кредита),
- предоставление Банку распоряжения к договору банковского счета, открытого в ПАО КБ «Центр-инвест» на имя Заемщика/Титульного созаемщика, о списании платежей в соответствии с графиком погашения кредита за счет средств, поступивших на указанный банковский счет Заемщика/Титульного созаемщика.

Технологические особенности каждого из способов исполнения обязательства по договору приведены в памятке-инструкции со способами погашения кредита, оформленного в ПАО КБ «Центр-инвест».

**Ответственность заемщика /созаемщиков за ненадлежащее исполнение договора потребительского кредита:** в случае несвоевременного погашения кредита и /или уплаты процентов по кредиту, обязательства заемщика/созаемщиков по которому не обеспечены ипотекой (залогом недвижимого имущества), Заемщик /Созаемщики уплачивает Банку, помимо процентов за пользование кредитом в размере, указанном в п.4 индивидуальных условий договора, пени в размере 20 % годовых (двадцать целых ноль десятых процентов годовых) от суммы несвоевременно погашенного кредита / несвоевременно уплаченных процентов за соответствующий период нарушения обязательств.

В случае несвоевременного погашения кредита и /или уплаты процентов по кредиту, обязательства заемщика/созаемщиков по которому обеспечены ипотекой (залогом недвижимого имущества), Заемщик /Созаемщики уплачивает Банку, помимо процентов за пользование кредитом в размере, указанном в п.4 индивидуальных условий договора, пени в размере равном размеру ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения кредитного договора от суммы несвоевременно погашенного кредита / несвоевременно уплаченных процентов за соответствующий период нарушения обязательств.

## РАСТОРЖЕНИЕ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА

**По инициативе кредитной организации:** Банк вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы основного долга по кредиту, причитающихся процентов за пользование кредитом, иных платежей договору и (или) досрочно расторгнуть договор, а также изменить его в следующих случаях:

- нарушения Заемщиком /Созаемщиками условий Договора в отношении сроков возврата сумм Основного долга и / или уплаты Процентов продолжительностью (общей продолжительностью) более чем 60 (шестьдесят) календарных дней в течение последних 180 (ста восьмидесяти) календарных дней;

- утрата обеспечения или ухудшение его условий, произошедшие в результате действия Заемщика /Созаемщиков или третьих лиц, непредоставление или несвоевременное предоставление обеспечения согласно условиям Договора, а также передача залогового имущества третьим лицам без письменного согласия Банка в залог, аренду, пользование, доверительное управление, а также обременение залогового имущества иными способами (если обеспечением предоставленного кредита служит залог имущества);
- нецелевое использование Кредита.

**По соглашению сторон:** договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению сторон, что оформляется дополнительным соглашением в письменной форме.

## РАСХОДЫ ПОТРЕБИТЕЛЯ

Виды и размер иных платежей Заемщика/Созаемщиков в рамках обслуживания кредитного договора устанавливаются и взимаются согласно Тарифам по операциям, связанным с кредитованием физических лиц) размещены на сайте Банка: <https://www.centrinvest.ru/files/services/fiz/pdf/tarify-po-operaciyam-svyazannym-s-kreditovaniem-fizicheskikh-lic.pdf>.

**Оказываемые услуги (выполняемые работы, реализуемые товары) третьим лицом заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение согласия заемщика на их оказание (выполнение, приобретение):** услуги по проведению оценки недвижимого имущества, по тарифам независимой оценочной компании, производящей работы по оценке.

## ОЦЕНКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО РИСКА<sup>2</sup>

Значение Сводного индикатора риска (риск-рейтинг) является кумулятивным показателем уровня риска данного инструмента в сравнении с другими инструментами.

Значение Сводного индикатора риска рассчитано для минимального срока владения финансовым инструментом.



Уровень потребительского риска по рассматриваемому финансовому продукту

**Показатели анализа при расчете индикатора риска финансового продукта ипотека:**

<b>Дополнительные расходы и иные условия</b>		
Имеется ли риск несоответствия финансового продукта принципам ESG-банкинга, целям устойчивого развития или Стратегии ESG-диджитализации Банка?	0,5	Нет
Имеются ли дополнительные платные опции в составе продукта, включая обязательное страхование?***	0,5	Да
Есть ли вероятность появления дополнительных платных сервисов/услуг, либо скрытых комиссий, без возможности отказа от них?	0,5	Нет
Возможно ли удорожание стоимости продукта из-за внешних факторов, не зависящих от Банка?	0,5	Нет
<b>Итого баллов по разделу:</b>	<b>0,5</b>	
<b>Потеря средств/недополучение дохода</b>		
Наличие ситуации, при которой потребитель по независящим от него причинам не получит запланированный доход*	1,0	Нет
Наличие ситуации, при которой потребитель по независящим от него причинам может потерять 100% вложений	1,0	Нет <sup>3</sup>
Наличие ситуации, при которой потребитель по независящим от него причинам может потерять часть вложений	1,0	Нет <sup>4</sup>

<sup>2</sup> Для оценки потребительского риска используется 5-балльная шкала, где 1 - минимальный уровень риска, 6 - максимальный. Общий балл рассчитывается как средний балл по категории. Интерпретация результатов: менее 2 баллов - минимальный уровень риска, от 2 до 3 - низкий уровень риска, от 3 до 4 - умеренный уровень риска, от 4 до 5 - значительный уровень риска, выше 5 - высокий уровень риска.

<sup>3</sup> Средства застрахованы в пределах суммы, предусмотренной АСВ. по всем счетам клиента в Банке.

<sup>4</sup> В случае отзыва лицензии у Банка страховое возмещение составит сумму в размере, предусмотренном АСВ по всем счетам клиента в Банке, при этом минимальный остаток по срочному вкладу «Премияльный» составляет 3 млн руб.

<sup>5</sup> Управлять финансовым продуктом можно только при обращении в офис Банка

\* - применимо к финансовым продуктам относящимся к линейке вкладов и депозитов

\*\* - например, замена залога или состава заемщиков

<b>Итого баллов по разделу:</b>	<b>0,0</b>	
<b>Информационный риск</b>		
Есть ли риск неполучения клиентом полных данных о финансовом продукте до его оформления?	0,2	Нет
Есть ли вероятность возникновения проблемы при использовании финансового продукта, связанная с законодательной неопределенностью/неурегулированностью каких-либо вопросов?	0,2	Нет
Зависит ли понимание сути продукта от специальных юридических / экономических знаний?	0,2	Нет
Рекомендуются ли базовые знания в сфере финансовой грамотности	0,2	Да
Отсутствие возможности проверки состояния финансового продукта онлайн	0,2	Нет
Отсутствие информационного сопровождения клиента со стороны Банка	0,2	Нет
<b>Итого баллов по разделу:</b>	<b>0,2</b>	
<b>Технический /инфраструктурный риск</b>		
Требуется ли продукт специальных технических средств?	0,2	Нет
Ситуация неисполнения обязательств контрагентом Банка и/или клиента, в результате которой клиент временно не сможет пользоваться вложенными средствами	0,2	Нет
Будет ли ограничено пользование продуктом при отказе от предоставления биометрии?	0,2	Нет
Будет ли ограничено пользование продуктом только одним каналом обслуживания?	0,2	Нет <sup>5</sup>
<b>Итого баллов по разделу:</b>	<b>0,0</b>	
<b>Кредитный риск</b>		
Наличие ситуации, при которой потребитель, по независящим от него причинам, не получит кредитные транши в полном объеме	0,5	Да
Оформление продукта под воздействием мошенников, вопреки предостережений сотрудниками Банка	0,5	Да
Наличие ситуаций, при которых клиент может потерять имущество/кредитные денежные средства по зависящим от него самого причинам (например, неоднократная просрочка платежей)	1,0	Да
<b>Итого баллов по разделу:</b>	<b>2,0</b>	
<b>Общий балл – 2,7 Низкий уровень риска</b>		

Уровень потребительского риска финансового продукта оценивается как «НИЗКИЙ».

### СПОСОБЫ НАПРАВЛЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ В БАНК

344000, г.Ростов-на-Дону, пр.Соколова, д. 62, ПАО КБ «Центр-инвест»  
Круглосуточная служба поддержки клиентов: +7 (863) 2-000-000, 8 (800) 200-99-29  
Эл. почта: welcome@centrinvest.ru  
Интернет-приемная Банка: <https://www.centrinvest.ru/cabinet/internet-reception/info>  
Обратная связь с Банком: [www.centrinvest.ru/ru/obratnaja-svjaz](http://www.centrinvest.ru/ru/obratnaja-svjaz)  
Онлайн чат с Банком в каналах дистанционного обслуживания.