

**Условия АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению ипотечных кредитов физическим лицам на рефинансирование ипотечных кредитов, полученных в других банках «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ»**

**1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА**

- 1.1. Название продукта – «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ».
- 1.2. Кредит предоставляется:
  - 1.2.1. физическим лицам;
  - 1.2.2. для полного погашения остатка задолженности<sup>1</sup> по кредитному договору, заключенному с другим банком и обеспеченному залогом недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме), которое находится в регионе по месту нахождения кредитующих подразделений АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк);
- 1.2.1. в рублях РФ.

**2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ**

- 2.1. Граждане РФ, являющиеся резидентами РФ.
- 2.2. Возраст от 21 года<sup>2</sup>, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения мужчине 65 лет, женщине 60 лет.
- 2.3. Постоянно или временно не менее 6 (шести) месяцев проживающие и зарегистрированные в Российской Федерации.
- 2.4. Наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года.
- 2.5. Наличие непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев.
- 2.6. Обязательное наличие 3 (трех) контактных телефонных номеров – рабочего, домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего телефона, обязательное предоставление мобильного или домашнего телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
- 2.7. Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
- 2.8. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.
- 2.9. Супруг(а) Заемщика в обязательном порядке выступает Созаемщиком по кредиту вне зависимости от наличия источника и размера дохода (за исключением случаев наличия действующего брачного договора, предусматривающего раздельный режим имущества, приобретаемого за счет кредитных средств).
- 2.10. Созаемщиком может выступать – мать/отец/ брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика.
- 2.11. Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем не может выступать:
  - 2.11.1. индивидуальный предприниматель;
  - 2.11.2. работник индивидуального предпринимателя;
  - 2.11.3. собственник бизнеса<sup>3</sup>.
- 2.12. Все собственники недвижимости, под залог которой предоставлен рефинансируемый кредит, в обязательном порядке выступают Заемщиком/Созаемщиком по кредиту.

**3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМОМУ КРЕДИТУ**

- 3.1. Виды рефинансируемых кредитов:
  - кредит, выданный на цели приобретения объекта недвижимости на вторичном рынке жилья под залог приобретаемой недвижимости или на цели инвестирования в строительство под залог прав требования. На приобретенный объект недвижимости должно быть зарегистрировано право собственности Заемщика/Созаемщика в соответствии с действующим законодательством РФ;
  - кредит, выданный на любые цели под залог имеющейся недвижимости в собственности Заемщика/Созаемщика.
- 3.2. Валюта кредита – рубли РФ.
- 3.3. Количество рефинансируемых кредитов не более 1 (одного).
- 3.4. Отсутствие текущей просроченной задолженности.
- 3.5. Отсутствие просроченной задолженности продолжительностью более 30 (тридцати) календарных дней в течение последних 12 (двенадцати) месяцев.
- 3.6. Срок обслуживания по рефинансируемому кредиту не менее 12 (двенадцати) месяцев.
- 3.7. Остаток задолженности по рефинансируемому кредиту должен составлять:
  - не менее 15% от рыночной стоимости недвижимости<sup>4</sup>, передаваемой в залог Банку;
  - не более 70% от рыночной стоимости недвижимости<sup>4</sup>, передаваемой в залог Банку, при рефинансировании кредита, выданного на цели приобретения недвижимости под залог приобретаемой недвижимости или на цели инвестирования в строительство под залог прав требования;
  - не более 60% от рыночной стоимости недвижимости<sup>4</sup>, передаваемой в залог Банку, при рефинансировании кредита, выданного на любые цели под залог имеющейся недвижимости в собственности Заемщика/Созаемщика.

**4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА**

- 4.1. Залог жилого помещения (квартиры), являющегося обеспечением по рефинансируемому кредиту;
- 4.2. К Поручителям предъявляются требования, аналогичные требованиям к Заемщику. При определении платежеспособности Поручителей может учитываться их совокупный доход. При расчете совокупного дохода может учитываться доход не более 2 (двух) Поручителей.
- 4.3. До выдачи кредита предлагаемый в обеспечение предмет залога должен пройти оценку его рыночной и ликвидационной стоимости за счет средств Заемщика. Оценка должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который прошел аккредитацию в Банке. В случае отсутствия по месту предоставления кредита аккредитованных оценочных компаний, отчет выполняется компанией согласованной с Банком. Отчет об оценке должен быть датирован не ранее, чем за 60 (шестьдесят) дней до момента его предоставления в Банк.
- 4.4. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям:**

<sup>1</sup> Остаток задолженности по рефинансируемому кредиту включает в себя остаток ссудной задолженности, начисленные проценты, комиссии и прочие платежи.

<sup>2</sup> В случае если Заемщик относится в Группу 3 «Физические лица. Заемщик не является работником организаций, на которых распространяются условия группы 1, группы 2 и группы «Работники бюджетной сферы», минимальный возраст Заемщика/Созаемщика/Поручителя составляет 25 лет

<sup>3</sup> Собственник бизнеса – участник ООО или акционер АО с размером доли участия свыше 1%.

<sup>4</sup> Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.3. настоящих Условий.

- 4.4.1. квартира в многоквартирном доме с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- 4.4.2. со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 4.4.3. иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 4.4.4. не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 4.5. **Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям:**
- 4.5.1. износ не более 40%;
- 4.5.2. не находиться в аварийном состоянии, не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;
- 4.5.3. не подлежать расселению;
- 4.5.4. иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 4.6. Банк может принять решение о необходимости дополнительного обеспечения по кредиту в виде поручительства не более 2 (двух) физических лиц.

## 5. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 5.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения заложенной квартиры.
- 5.2. **Договор (полис) страхования должен предусматривать следующие условия:**
- 5.2.1. Банк является выгодоприобретателем по указанному договору (полису) страхования, и не может быть заменен без его согласия;
- 5.2.2. Размер страхового возмещения определяется исходя из суммы кредита/остатка задолженности по кредиту, увеличенной(го) на 10% (десять процентов), но не более размера обеспеченного залогом требования.
- 5.3. **Договор (полис) страхования заключается:**
- 5.3.1. Заемщиком/ Созаемщиком не позднее даты выдачи кредита. При наличии действующего страхового полиса по рефинансируемому кредиту в страховой компании, согласованной с Банком, допускается смена выгодоприобретателя после погашения рефинансируемого кредита;
- 5.3.2. на период действия кредитного договора, увеличенный на 1 (один) месяц, с оплатой страховой премии за период страхования в рассрочку (ежегодно, при согласовании со страховой компанией и Банком).
- 5.4. При наступлении страхового случая в результате повреждения предмета залога, и возмещении по нему ущерба, Заемщик должен застраховать предмет залога на дополнительную сумму до достижения ею суммы страхового возмещения, установленного настоящим разделом.
- 5.5. **К добровольному страхованию** относятся:
- 5.5.1. Страхование жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов);
- 5.5.2. Страхование риска прекращения права собственности на заложенную квартиру на срок не менее 3 лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика/Созаемщика.
- 5.6. Возможно заключение комплексного ипотечного страхования, включающего в себя все виды страхования, указанные в данном разделе.
- 5.7. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 5.8. К договорам (полисам) страхования, указанным в п. 5.5., применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения заложенной квартиры.
- 5.9. При наличии солидарных Заемщиков по кредитному договору размер страхового возмещения по добровольному страхованию жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов) определяется пропорционально доле дохода Заемщика/Созаемщика(ов) в сумме совокупного дохода Заемщика и Созаемщика(ов)<sup>5</sup>.

## 6. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

Размер кредита	от 500 000 до 15 000 000 рублей РФ (включительно) <sup>6</sup> , но не более суммы остатка задолженности по рефинансируемому кредиту	
Срок кредита	при рефинансировании кредита, выданного на цели приобретения недвижимости или на цели инвестирования в строительство	при рефинансировании кредита, выданного на любые цели под залог недвижимости в собственности Заемщика/Созаемщика
	от 12 до 300 месяцев включительно (с шагом 6 месяцев)	от 12 до 180 месяцев включительно (с шагом 6 месяцев)

<sup>5</sup> В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий (ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуется.

<sup>6</sup> Для Заемщиков, относящихся к Группе 3 «Физические лица. Заемщик не является работником организаций, на которых распространяются условия группы 1, группы 2 и группы «Работники бюджетной сферы», максимальная сумма кредита составляет 8 000 000 рублей РФ.

Размер процентной ставки, % годовых	Группа 1 Работники организаций - стратегических партнеров Банка	Группа «Работники бюджетной сферы» <sup>9</sup>	Группа 2 Работники организаций, на которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент» <sup>10</sup> , не относящиеся к группе 1	Группа 3 Физические лица. Заемщик не является работником организаций, на которых распространяются условия группы 1, группы 2 и группы «Работники бюджетной сферы»
Отношение размера кредита к рыночной стоимости объекта недвижимости <sup>7</sup>				
от 50% до 70% (включительно)	11,20%	11,50%	11,50%	11,60%
до 50% (включительно)	11,00%			11,20%
<b>УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ</b>				
6.1. Рефинансирование кредита, выданного на цели приобретения объекта недвижимости на вторичном рынке жилья под залог приобретаемой недвижимости или на цели инвестирования в строительство под залог прав требования.				
6.2. Комплексное ипотечное страхование <sup>11</sup> .				
<b>УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)</b>				
При рефинансировании кредита, выданного на любые цели под залог имеющейся в собственности Заемщика/Созаемщика недвижимости			+0,50%	
Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов), и отсутствие страхования риска прекращения права собственности на заложенную квартиру на срок не менее 3 лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика/Созаемщика (не учитывается в случае наличия комплексного ипотечного страхования)			+1,00%	
Заемщик не получает заработную плату на счет, открытый в Банке <sup>12</sup>	-		+0,20%	
На период с момента выдачи кредита до государственной регистрации ипотеки на квартиру и получения Банком закладной			+2,00%	
<b>7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>				
7.1. Кредит предоставляется при условии заключения договора залога одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке, с которого не осуществляется погашение как текущих, так и просроченных обязательств по иным действующим кредитным договорам с Банком, с последующим переводом денежных средств по поручению Заемщика на счет Заемщика, указанный в справке банка-кредитора, используемый для обслуживания рефинансируемого кредита.				
<b>8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА</b>				
8.1. Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей на основании кредитного договора.				
<b>9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА</b>				
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по письменному заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме и сроку.				
<b>10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА</b>				
10.1. Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.				
10.2. Размер ежемесячного платежа по погашению кредита не может превышать 50% ежемесячного дохода Заемщика/Поручителя или совокупного дохода Заемщика и Созаемщика(ов) после уплаты налогов, погашения других кредитов и исполнения иных, необходимых по закону, обязательств.				

<sup>7</sup> Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.3. настоящих Условий.

<sup>8</sup> Список организаций стратегических партнеров Банка - утверждается Кредитным комитетом Банка.

<sup>9</sup> Состав группы клиентов «Работники бюджетной сферы» утверждается Приказом Банка.

<sup>10</sup> Список организаций – корпоративных клиентов Банка, на работников которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент», утверждается Кредитным комитетом Банка.

<sup>11</sup> Страхование риска прекращения права собственности на заложенную квартиру может не входить в комплексное ипотечное страхование по решению Банка, если: 1) объект недвижимости находится в собственности у Заемщика/Созаемщика более 3 лет; 2) квартира приобретена на первичном рынке жилья по Договору участия в долевом строительстве.

<sup>12</sup> Условие изменения процентной ставки не применяется в следующих случаях: 1) Заемщик получает заработную плату на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца; 2) отношение размера кредита к рыночной стоимости объекта недвижимости не более 50%.

## 11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ НА КРЕДИТ

### 11.1. Перечень предоставляемых документов Заемщика/Созаемщика<sup>13</sup>/Поручителя:

- 11.1.1. Заявление-Анкета на получение ипотечного кредита;
- 11.1.2. Паспорт гражданина РФ;
- 11.1.3. Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования<sup>14</sup>;
- 11.1.4. Справка с места работы о размере дохода по форме 2-НДФЛ не менее чем за последние 3 (три) месяца. Для клиентов, получающих заработную плату на счет в Банке, предоставляется выписка по счету, открытому в Банке, на который поступает заработная плата не менее 3 (трех) месяцев (формируется Банком);
- 11.1.5. Копия трудовой книжки, заверенная работодателем;
- 11.1.6. Свидетельство о браке (при наличии – брачный договор) либо свидетельство о расторжении брака (при наличии);
- 11.1.7. Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие в собственности дорогостоящего имущества (квартиры, автомобиля, земельного участка и т.д.) (при наличии);
- 11.1.8. Документы, подтверждающие наличие счетов в Банках (карточных, депозитных, текущих, до востребования) с выписками за последние 6 (шесть) месяцев (при наличии);
- 11.1.9. Свидетельство о рождении детей (при наличии);
- 11.1.10. При наличии Созаемщика(ов) – документ(ы), подтверждающий(е) степень родства Заемщика и Созаемщика(ов);
- 11.1.11. Военнослужащие, государственные служащие, имеющие специальное звание или классный чин, в т.ч. служащие МЧС, ФСБ, МВД и уголовно-исполнительной системы, в случае отсутствия документов, указанных в п. 11.1.4. и п. 11.1.5. настоящих Условий, предоставляют:
  - справку о доходе в свободной форме, заверенную работодателем;
  - копию контракта или справку с места работы со штампом организации, с указанием занимаемой должности и стажа работы.

### 11.2. При учете дополнительных доходов от работы по совместительству предоставляются:

- 11.2.1. Справка с места работы о размере дохода по форме 2-НДФЛ не менее чем за последние 6 (шесть) месяцев. Для клиентов, получающих заработную плату на счет в Банке, предоставляется выписка по счету, открытому в Банке, на который поступает заработная плата не менее 6 (шести) месяцев (формируется Банком);
- 11.2.2. Копия трудовой книжки/трудового договора/контракта, заверенная работодателем.

### 11.3. При учете дополнительного источника дохода для работающих Заемщиков/Созаемщиков/Поручителей, получающих пенсию/ пожизненное содержание судей<sup>15</sup>, предоставляется:

- 11.3.1. Справка/выписка по счету из банка/Пенсионного фонда РФ, подтверждающая размер пенсии. Судьи, получающие пожизненное содержание, предоставляют справку о размере ежемесячного пожизненного содержания, выданную судом по последнему месту работы/по месту жительства либо управлением (отделом) Судебного департамента субъекта Российской Федерации.
- 11.4. Мужчины, не достигшие 27 лет, обязательно предоставляют военный билет/ удостоверение личности военнослужащего/ документ, подтверждающий отсрочку от военной службы на весь период призывного возраста.
- 11.5. Для принятия решения о выдаче кредита Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для её подтверждения.

### 11.6. Список документов, предоставляемых по рефинансируемому кредиту:

- 11.6.1. Копия кредитного договора, заключенного с Банком-кредитором рефинансируемого кредита, включая все приложения и дополнительные соглашения к нему, подтверждающие отсутствие реструктуризации по кредиту, актуальный график платежей / уведомление о Полной стоимости кредита (датированный не ранее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до момента его предоставления в Банк);
- 11.6.2. Копия договора залога (в случае, если объект недвижимости находится в залоге у Банка-кредитора рефинансируемого кредита на основании договора), включая все приложения и дополнительные соглашения к нему.

## 12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ВЫДАЧИ КРЕДИТА

- 12.1. Копия заявления на полное досрочное погашение задолженности по рефинансируемому кредиту в Банке-кредиторе рефинансируемого кредита с отметкой банка-кредитора о принятии к исполнению (срок действия заявления - не более 10 (десяти) рабочих дней со дня выдачи);
- 12.2. Сведения о реквизитах счета в Банке-кредиторе рефинансируемого кредита, используемого для погашения задолженности по рефинансируемому кредиту, включая номер счета, корр. счет/ БИК/ ИНН/ наименование/адрес местонахождения Банка-кредитора, подтвержденные Банком-кредитором рефинансируемого кредита. Сведения предоставляются, если текущие реквизиты счета, используемого для погашения задолженности по рефинансируемому кредиту, не соответствуют данным, указанным в предоставленном кредитном договоре по рефинансируемому кредиту.

## 13. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПОСЛЕ ВЫДАЧИ КРЕДИТА

- 13.1. Справка, выданная Банком-кредитором рефинансируемого кредита, подтверждающая, что денежные обязательства по погашению задолженности Заемщика перед Банком-кредитором по Кредитному договору исполнены в полном объеме. Справка должна содержать исходящий номер, дату ее формирования, печать кредитной организации, ФИО, должность и подпись уполномоченного банковского сотрудника, а также сумму кредита и дату его погашения.

<sup>13</sup> В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг/ супруга Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, для рассмотрения заявки Созаемщик предоставляет документы, указанные в п.п. 11.1.1.- 11.1.2. настоящих Условий.

<sup>14</sup> Клиентами, относящимися к одной из категорий граждан, пенсионное обеспечение которых в соответствии с законодательством РФ осуществляется не Пенсионным фондом РФ, а иным министерством и ведомством, в т.ч. на которых распространяется действие Федерального закона от 12.02.1993 № 4468-1 «О пенсионном обеспечении лиц, проходивших военную службу, службу в органах внутренних дел, государственной противопожарной службе, органах по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждениях и органах уголовно-исполнительной системы, федеральной службе войск национальной гвардии российской федерации, и их семей», указанный документ предоставляется при наличии. В случае отсутствия у данной категории клиентов (за исключением клиентов, получающих заработную плату на счет в Банке) страхового свидетельства государственного пенсионного страхования предоставляется один из перечисленных документов: водительское удостоверение, загранпаспорт, военный билет, удостоверение личности военнослужащего.

<sup>15</sup> В соответствии с Федеральным законом от 26.06.1992 № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» ежемесячное пожизненное содержание, не облагаемое налогом и выплачиваемое из средств федерального бюджета, назначается судьям, ушедшим (удаленным) в отставку, бывшим судьям, находящимся на пенсии.

<b>14. ПЕНИ</b>		
14.1. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы).	0,025%	
<b>15. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ</b>		
15.1. Срок действия решения Банка.	3 (три) календарных месяца	
<b>16. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>		
16.1. Срок рассмотрения заявки.	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
<b>17. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА</b>		
17.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, % годовых.	Min. 11,303%	Max. 17,609%
17.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 17.1., являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		