

## Условия

### АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению ипотечных кредитов физическим лицам «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ с государственным субсидированием»

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА	
1.1.	Название продукта – «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ с государственным субсидированием»
1.2.	Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ):
1.2.1.	Физическим лицам;
1.2.2.	Для полного погашения остатка задолженности <sup>1</sup> по кредитному договору <sup>2</sup> , обеспеченному залогом: <ul style="list-style-type: none"><li>– недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме, жилой дом с земельным участком, секция блокированной застройки с земельным участком), которое находится в регионе по месту нахождения подразделений АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк); для работников организаций - стратегических партнеров Банка (список организаций утверждается Кредитным комитетом Банка) и работников Банка – приобретаемое жилое помещение, являющаяся обеспечением по кредиту, должно находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу);</li><li>– залогом имущественных прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору). Кредитный договор должен быть заключен на приобретение квартиры в многоквартирном доме, согласованном Банком, строительство (создание) которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;</li></ul>
1.2.3.	Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711.
2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ	
2.1.	Граждане РФ, являющиеся резидентами РФ.
2.2.	Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 70 лет.
2.3.	Постоянно или временно не менее 6 (шести) месяцев проживающие и зарегистрированные в РФ.
2.4.	Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса <sup>3</sup> , самозанятые <sup>4</sup> , нотариусы.
2.5.	Для наемных работников: наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года и непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев.
2.6.	Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых, нотариусов: срок ведения деятельности, подтвержденной финансовой отчетностью, не менее 12 (двенадцати) месяцев. Режим налогообложения собственников бизнеса: УСН, ОСН, индивидуальных предпринимателей: УСН.
2.7.	Для наемных работников и собственников бизнеса: 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).
2.8.	Для индивидуальных предпринимателей, самозанятых и нотариусов: обязательное наличие 2 (двух) контактных телефонных номеров – рабочего/домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего/рабочего телефона, обязательное предоставление дополнительного номера мобильного телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
2.9.	Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
2.10.	Рождение у Заемщика в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) первого ребенка и (или) последующих детей или имеющего ребенка, рожденного не позднее 31.12.2023, которому установлена категория «ребенок-инвалид» (обязательно предоставление документа подтверждающего установлении категории «ребенок-инвалид»), которые являются гражданами РФ (обязательно предоставление свидетельств о рождении всех детей (включая совершеннолетних), а также документов <sup>5</sup> , подтверждающих гражданство РФ первого и (или) последующих детей).
2.11.	При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков
2.12.	Супруг(а) Заемщика в обязательном порядке выступает Созаемщиком по кредиту вне зависимости от наличия источника и размера дохода и количества рожденных у него детей (за исключением случаев наличия

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

<sup>2</sup> Допускается рефинансирование кредитов, выданных Банком.

<sup>3</sup> Физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей 20% и более от уставного капитала организации.

<sup>4</sup> Физические лица, получающие доходы от деятельности, при осуществлении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам.

<sup>5</sup> Подтверждением гражданства РФ может быть соответствующая отметка в свидетельстве о рождении либо запись о гражданстве РФ обоих родителей/единственного родителя.

действующего брачного договора, предусматривающего раздельный режим имущества, приобретаемого за счет кредитных средств/ нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги Заемщика при совершении сделки на передачу недвижимости в залог в соответствии с требованиями Семейного кодекса РФ (имущество приобретается/приобреталось в браке)).

- 2.13. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика, при этом на них не распространяется требование о количестве рожденных у них детей. В случае если родители детей не состоят в зарегистрированном браке, допускается включение в число Созаемщиков лица, у которого в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) родился первый ребенок и (или) последующие дети или имеющего ребенка, рожденного не позднее 31.12.2023, которому установлена категория «ребенок-инвалид» (обязательно предоставление документа подтверждающего установлении категории «ребенок-инвалид»), которые являются гражданами РФ, при условии, что данное лицо является родителем первого и (или) последующего ребенка Заемщика (вне зависимости от платежеспособности данного лица).
- 2.14. Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в п.п. 2.1, 2.3, 2.7 и 2.9 настоящих Условий.
- 2.15. Все собственники недвижимости, под залог которой предоставлен рефинансируемый кредит, в обязательном порядке выступают Заемщиком/Созаемщиком по кредиту<sup>6</sup>.
- 2.16. При оформлении кредита в рамках настоящих Условий, Заемщик (солидарный заемщик и (или) поручитель) не является (ранее не являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по другому жилищному (ипотечному) кредиту (займу), возмещение недополученных доходов по которому осуществляется (или ранее осуществлялось) из федерального бюджета и который заключен со дня вступления в силу постановления Правительства РФ от 15 декабря 2023 г. № 2166<sup>7</sup>.

### 3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМОМУ КРЕДИТУ

- 3.1. Виды рефинансируемых кредитов:
- 3.1.1. Кредит выданный, на цели приобретения квартиры по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требований по указанному договору) под залог прав требования либо на цели приобретения квартиры/жилого дома с земельным участком/секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника жилого помещения либо на приобретение квартиры /жилого дома с земельным участком /секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у публично-правовой компании «Фонд развития территорий» под залог приобретаемого жилого помещения. При рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, на приобретенный объект недвижимости должно быть зарегистрировано право собственности Заемщика и/или Созаемщика и/или Поручителя (супруга (и) Заемщика) в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.1.2. Кредит, выданный на погашение кредита, предоставленного на цели, указанные в пп. 3.1.1 настоящих Условий. Допускается неоднократное рефинансирование указанного в настоящем пункте кредита.
- 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, если срок обслуживания рефинансируемого кредита более 12 (двенадцати) месяцев / отсутствие просроченной задолженности продолжительностью более 30 (тридцати) календарных дней в течение всего срока обслуживания рефинансируемого кредита, если срок по рефинансируемому кредиту менее 12 (двенадцати) месяцев.
- 3.6. Срок обслуживания по рефинансируемому кредиту не менее 6 (шести) месяцев.
- 3.7. Остаток задолженности по рефинансируемому кредиту должен составлять не менее 15% и не более 70% от цены квартиры / 70% от цены жилого дома с земельным участком, секции блокированной застройки с земельным участком, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/рыночной стоимости недвижимости<sup>8</sup>, передаваемой в залог Банку.

### 4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА

- 4.1. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом имущественных прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору), обеспечением по кредиту являются:
- 4.1.1. Залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена жилого помещения, указанная в договоре участия в долевом

<sup>6</sup> Супруг(а) заемщика-залогодателя по рефинансируемому кредиту может выступать Заемщиком или Созаемщиком по кредиту вне зависимости от участия в сделке по рефинансируемому кредиту.

<sup>7</sup> Пункт не применяется в случае рождения у заемщика (солидарного заемщика и (или) поручителя) ребенка после даты заключения соответствующего кредитного договора (договора займа) и его полного погашения и заключении нового кредитного договора (договора займа) с таким заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) в соответствии с настоящими Условиями, для приобретения жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь жилого помещения, на цели приобретения которого были выданы указанные в п.п. 2.16. настоящих Условий кредиты (займы), а также для приобретения готового жилого помещения с земельным участком/секции блокированной застройки с земельным участком."

<sup>8</sup> Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.4 настоящих Условий.

строительстве/договоре уступки прав требования по указанному договору);

- 4.1.2.** Залог жилого помещения после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком<sup>9</sup>, согласованным в Банке).
- 4.2. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, обеспечением по кредиту является залог жилого помещения.
- 4.3. 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.
- 4.4. Оценка жилого помещения осуществляется за счет средств Заемщика:
- на этапе оформления права собственности Заемщика на жилое помещение (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом имущественных прав требования);
  - до выдачи кредита (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества).
- Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком<sup>9</sup>, согласованным в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк указанного отчета об оценке.
- 4.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.5.1. Квартира:**
- 4.5.1.1.Квартира в многоквартирном доме с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- 4.5.1.2.Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрической, паровой или газовой системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 4.5.1.3.Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 4.5.1.4.Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 4.5.2. Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.5.2.1.Износ не более 50%;
- 4.5.2.2.Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу;
- 4.5.2.3.Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 4.5.3. Земельный участок:**
- 4.5.3.1. Земельный участок имеет целевое назначение: земли поселений (населенных пунктов) / земли сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, разрешенное использование:
- для жилого дома: индивидуального жилищного строительства/ для ведения личного подсобного хозяйства/ малоэтажная жилая застройка;
  - для секции блокированной застройки (таунхаус): жилая застройка/ малоэтажная многоквартирная застройка/ блокированная жилая застройка.
- 4.5.3.2.Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 4.5.3.3.При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.
- 4.5.3.4.Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 4.5.3.5.Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация) / водоохранная зона.
- 4.5.3.6.Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.
- 4.5.3.7.На земельном участке располагается приобретаемый жилой дом /секция блокированной застройки.
- 4.5.4. Жилой дом/секция блокированной застройки:**
- 4.5.4.1.Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 4.5.4.2.Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 4.5.4.3.Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 4.5.4.4.Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 4.5.4.5.Инженерные системы должны располагаться в зарегистрированной в ЕГРН части жилого дома, наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета отдельных или совмещенных) с установленным оборудованием;

<sup>9</sup> Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 4.5.4.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 4.5.4.7. Износ здания – не более 50%;
- 4.5.4.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).
- 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 заложенного жилого помещения.
- 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 процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более размера, обеспеченного залогом требования.
- 5.3. **Договор (полис) страхования заключается:**
- 5.3.1. Не позднее даты подписания кредитного договора (с учетом п. 5.7 настоящих Условий). 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, 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** относится страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).
- 5.5.1. Требования к оформлению полиса добровольного страхования аналогичные требованиям, установленным для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения заложенного жилого помещения;
- 5.5.2. 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>10</sup>.
- 5.6. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 5.7. Договорами (полисами) страхования может быть установлено, что они вступают в силу с даты подписания кредитного договора (для договоров (полисов) личного страхования) или в день регистрации права собственности Заемщика на недвижимость (для договоров (полисов) имущественного страхования).

## 6. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

6.1. Размер кредита	Для жилых помещений, расположенных на территориях РФ, за исключением Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Для жилых помещений, расположенных на территориях Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области
	от 300 000 до 6 000 000 рублей РФ (включительно)	от 300 000 до 12 000 000 рублей РФ (включительно)
	но не более суммы остатка задолженности по рефинансируемому кредиту Отношение размера кредита к цене жилого помещения, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/ рыночной стоимости объекта недвижимости - до 70% (включительно) <b>Ошибка! Закладка не определена.</b>	
6.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)	
6.2.1. Срок кредита при рефинансировании кредита выданного на цели приобретения жилого дома/секции блокированной застройки	от 12 до 180 месяцев (с шагом 6 месяцев)	
6.3. Размер процентной ставки (% годовых)	6%	

## 6.4. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)

<sup>10</sup> В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуются.

6.4.1. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%	
<b>6.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ЗАКЛЮЧЕННОМУ КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ</b>		
Заемщик (солидарный заемщик и (или) поручитель) является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по другому жилищному (ипотечному) кредиту (займу), заключенному со дня вступления в силу постановления Правительства РФ от 15 декабря 2023 г. № 2166.	Ключевая ставка ЦБ РФ, действующая на дату заключения кредитного договора + 1,5%;	
<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 рефинансируемого кредита, 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 (в каждый период действия ставки) 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.		
<b>11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ВЫДАЧИ КРЕДИТА</b>		
11.1. 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 (данный пункт не применяется в случае рефинансирования ипотечного кредита, выданного АО «АБ «РОССИЯ»).		
<b>12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПОСЛЕ ВЫДАЧИ КРЕДИТА</b>		
12.1. 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 (данный пункт не применяется в случае рефинансирования ипотечного кредита, выданного АО «АБ «РОССИЯ»).		
<b>13. ПЕНИ</b>		
13.1. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы).	1/366 ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора	
<b>14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ</b>		
14.1. Срок действия решения Банка.	До 3 (трех) календарных месяцев	
<b>15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>		
15.1. Срок рассмотрения заявки.	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
<b>16. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА</b>		
16.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита (% годовых)	Min. 6,259%	Max. 6,472%
16.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 16.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		