

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению военнослужащим ипотечных кредитов
«РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ с государственным
субсидированием»

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА

- 1.1. Название продукта – «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ с государственным субсидированием».
- 1.2. Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ):
- 1.2.1. Военнослужащим, включенным в реестр участников НИС¹ для полного* погашения остатка задолженности по кредитному договору, заключенному по программе «Военная ипотека» и обеспеченному:
- залогом недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме, жилой дом с земельным участком, секция блокированной застройки с земельным участком), которое находится на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу - в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка);
 - залогом имущественных прав требования по договору участия в долевом строительстве 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».
- 1.2.3. Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ

- 2.1. Гражданин РФ, являющийся резидентом РФ.
- 2.2. Военнослужащий, участник в НИС.
- 2.3. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику 50 лет¹.
- 2.4. Постоянно или временно (не менее 6 месяцев) проживающий и зарегистрированный в РФ.
- 2.5. 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 документов², подтверждающих гражданство РФ первого и (или) последующих детей).
- 2.6. 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. № 2166³.

3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМЫМ КРЕДИТАМ

- 3.1. Виды рефинансируемых кредитов:
- 3.1.1. Кредит, выданный в рамках программы по военной ипотеке 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,

¹ Дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 50 лет.

* В случае, если одобренной суммы кредита не достаточно для полного погашения остатка задолженности по рефинансируемому кредиту, кредит предоставляется при условии внесения Заемщиком собственных средств в размере разницы между суммой предоставляемого кредита и остатком задолженности по рефинансируемому кредиту на счет Заемщика, открытый в Банке.

² Подтверждением гражданства РФ может быть соответствующая отметка в свидетельстве о рождении либо запись о гражданстве РФ обоих родителей/единственного родителя.

³ 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. 2.6. настоящих Условий кредиты (займы), а также для приобретения готового жилого помещения с земельным участком/секции блокированной застройки с земельным участком.

на приобретенный объект недвижимости должно быть зарегистрировано право собственности 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. 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 недвижимости⁴, 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 строительстве/договоре уступки прав требования по указанному договору);
- 4.1.2. Залог жилого помещения после регистрации права собственности Заемщика.
- 4.1.3. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, обеспечением по кредиту является залог жилого помещения.
- 4.2. До выдачи кредита предполагаемый предмет залога должен пройти оценку его рыночной стоимости за счет средств Заемщика. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке, выполненным оценщиком, который согласован с Банком (пункт не распространяется на права требования по Договору участия в долевом строительстве недвижимости).
- 4.3. **Жилое помещение должно отвечать следующим требованиям** (для объектов с оформленным правом собственности):
- 4.3.1. **Квартира:**
- 4.3.1.1. Квартира в многоквартирном доме, с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- 4.3.1.2. Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 4.3.1.3. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажа);
- 4.3.1.4. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц;
- 4.3.1.5. Располагаться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу – в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка).
- 4.3.2. Здание, в котором расположена квартира, должно отвечать следующим требованиям:
- 4.3.2.1. Износ не более 50%;
- 4.3.2.2. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу;
- 4.3.2.3. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- 4.3.2.4. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 4.3.3. **Земельный участок:**
- 4.3.3.1. Земельный участок имеет целевое назначение – земли поселений (населенных пунктов) 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.
- 4.3.3.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 4.3.3.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.
- 4.3.3.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 4.3.3.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.
- 4.3.3.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.

⁴ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.2 настоящих Условий.

- 4.3.3.7. На земельном участке располагается жилой дом /секция блокированной застройки.
- 4.3.4. **Жилой дом/секция блокированной застройки:**
- 4.3.4.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 4.3.4.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 4.3.4.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 4.3.4.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 4.3.4.5. 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;
- 4.3.4.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 4.3.4.7. Износ здания – не более 50%;
- 4.3.4.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).

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 не позднее даты подписания кредитного договора на период действия кредитного договора, с оплатой страховой премии за период страхования в рассрочку (ежегодно, при согласовании со страховой компанией и Банком). При наличии действующего страхового полиса по рефинансируемому кредиту в страховой компании, согласованной с Банком, допускается смена выгодоприобретателя после погашения рефинансируемого кредита.
- 5.3.1. При наступлении страхового случая в результате повреждения жилого помещения и возмещения по нему ущерба, Заемщик должен застраховать жилое помещение на дополнительную сумму до достижения ею суммы страхового возмещения, установленного настоящим разделом.
- 5.3.2. Договором (полисом) страхования может быть установлено, что он вступает в силу в день регистрации права собственности Заемщика на жилое помещение.
- 5.4. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 5.5. **К добровольному страхованию (по инициативе Заемщика) относится:**
- 5.5.1. Страхование жизни и здоровья Заемщика.
- 5.5.2. Страхование риска прекращения права собственности на заложенное жилое помещение на срок не менее 3 (трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика.
- 5.6. Возможно заключение договора комплексного ипотечного страхования, включающего в себя все виды страхования, указанные в данном разделе.

6. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

6.1. Размер кредита ⁵	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		

⁵ Максимальная сумма кредита определяется на основании калькулятора, размещенного на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека», исходя из размера процентной ставки и срока кредита.

	строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/ рыночной стоимости объекта недвижимости - до 70% (включительно) ⁶	
	погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа	
6.2. Срок кредита	от 12 до 300 месяцев (при этом дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 50 лет)	
6.3. Размер процентной ставки, % годовых	6%	
6.4. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)		
6.4.1. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца		-0,20%
6.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ЗАКЛЮЧЕННОМУ КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ		
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%;
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
7.1. Кредит предоставляется при условии заключения договора залога единовременно 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, открытый в предшествующем кредиторе/на счет предшествующего кредитора, используемый для обслуживания рефинансируемого кредита.		
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА		
8.1. Погашение задолженности осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, являющимися фиксированными в течение всего срока кредита.		
8.1.1. Размер ежемесячного аннуитетного платежа равен ежемесячному платежу НИС, который состоит из денежных средств, перечисляемых ФГКУ «Росвоенипотека» на счет участника НИС в размере 1/12 накопительного взноса, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на год заключения Кредитного договора.		
8.2. Заемщик исполняет все обязательства по Кредитному договору самостоятельно и за счет собственных средств в следующих случаях:		
8.2.1. Утраты Заемщиком права на получение средств от ФГКУ «Росвоенипотека» по договору целевого жилищного займа, в т.ч. при исключении Заемщика из реестра участников НИС, в результате чего Заемщик теряет право на получение средств по договору целевого жилищного займа, начиная с первого числа месяца такого исключения и до полного погашения обязательств по Кредитному договору;		
8.2.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями Кредитного договора.		
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА		
9.1. Досрочное погашение (полное или частичное) кредита или его части допускается без комиссий и ограничений по сумме и сроку и за счет:		
9.1.1. Собственных средств Заемщика по письменному заявлению Заемщика;		
9.1.2. Средств целевого жилищного займа на основании уведомления, полученного от ФГКУ «Росвоенипотека»;		
9.1.3. Средств целевого жилищного займа без уведомления в случае, когда досрочное погашение ипотечного кредита осуществляется в связи с превышением размера ежемесячного платежа НИС жилищного обеспечения военнослужащих на год заключения Кредитного договора над суммой ежемесячного аннуитетного платежа.		
10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА		
10.1. Расчет максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в Банке методикой расчета лимита кредитования.		
11. ПЕНИ		
11.1. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной		отсутствует

⁶ Полученное значение округляется по правилам математического округления до целого числа; значение, составляющее более 80% / 70%, округлению не подлежит.

суммы) в период участия Заемщика в НИС.		
11.2. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы) в случае исключения Заемщика из реестра участников НИС.		1/366 ключевой ставки ЦБ РФ
12. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
12.1. Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев	
13. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
13.1. Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
14. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
14.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 6,259%	Max 6,472%
14.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в пп. 14.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		