

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

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА

- 1.1. Название продукта – «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ».
- 1.2. Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ) для полного погашения остатка задолженности¹ по кредитному договору, заключенному с другим банком и обеспеченному залогом:
 - недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме), которое находится: в регионе по месту нахождения подразделений АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк); для клиентов Группы 1 (работники организаций – стратегических партнеров Банка, работники Банка) - на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу);
 - 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»;

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 проживающие и зарегистрированные в РФ.
- 2.4. Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
- 2.5. Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса², самозанятые³, нотариусы.
- 2.6. Для наемных работников: наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года и непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев.
- 2.7. 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.
- 2.8. 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 третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом Заемщика).
- 2.9. 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 мобильного или домашнего телефона третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом Заемщика).
- 2.10. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.
- 2.11. 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/ 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)). Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в пп. 2.1, 2.3, 2.4 и 2.8 настоящих Условий.
- 2.12. Созаемщиком может выступать – мать/отец/ брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика.
- 2.13. Все собственники недвижимости, под залог которой предоставлен рефинансируемый кредит, в обязательном порядке выступают Заемщиком/Созаемщиком по кредиту⁴.

3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМОМУ КРЕДИТУ

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

² Физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей 20% и более от уставного капитала организации.

³ Физические лица, получающие доходы от деятельности, при осуществлении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам.

⁴ Супруг(а) заемщика-залогодателя по рефинансируемому кредиту может выступать Заемщиком или Созаемщиком по кредиту в независимости от участия в сделке по рефинансируемому кредиту.

- 3.1. Виды рефинансируемых кредитов:
- 3.1.1. 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. 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.
- 3.1.3. Кредит, выданный на любые цели под залог имеющейся недвижимости в собственности Заемщика и/или Созаемщика и/или Поручителя (супруга(и) Заемщика).
- 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% от цены квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договору уступке прав требования по указанному договору/рыночной стоимости недвижимости⁵, передаваемой в залог Банку;
 - не более 70% от цены квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договору уступке прав требования по указанному договору)/рыночной стоимости недвижимости⁵, 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 недвижимости⁵, передаваемой в залог Банку, при рефинансировании кредита, выданного на любые цели под залог недвижимости, имеющейся в собственности Заемщика/Созаемщика.

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 квартиры, указанная в договоре участия в долевом строительстве/договору уступке прав требования по указанному договору);
- 4.1.2. Залог квартиры после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком⁶, согласованным в Банке).
- 4.2. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, обеспечением по кредиту является залог жилого помещения (квартиры).
- 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 квартиры осуществляется за счет средств Заемщика:
- на этапе оформления права собственности Заемщика на квартиру (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 оценщиком⁶, согласованным в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк отчета об оценке.
- 4.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.5.1. Квартира в многоквартирном доме с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- 4.5.2. Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрической, паровой или газовой системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 4.5.3. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах);

⁵ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.4 настоящих Условий.

⁶ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 4.5.4. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 4.6. **Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.6.1. Износ не более 50%;
- 4.6.2. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу;
- 4.6.3. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 4.7. 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 процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более размера, обеспеченного залогом требования.
- 5.3. Договор (полис) страхования заключается:
- 5.3.1. Заемщиком/ Созаемщиком не позднее даты подписания кредитного договора. 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** 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 (трех) 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 настоящих Условий, 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)⁷.

6. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

6.1. Размер кредита	от 500 000 до 15 000 000 рублей РФ (включительно), но не более суммы остатка задолженности по рефинансируемому кредиту Отношение размера кредита к цене квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/ рыночной стоимости объекта недвижимости - до 70% (включительно) ⁵	
6.2. 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 360 месяцев включительно (с шагом 6 месяцев)	от 12 до 180 месяцев включительно (с шагом 6 месяцев)

⁷ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий (ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуется.

Группы клиентов	Группа 1 Работники организаций - стратегических партнеров Банка, работники Банка	Группа «Работники бюджетной сферы» ⁹	Группа 2 Работники организаций, на которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент» ¹⁰ , 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»	Группа 4 Индивидуальные предприниматели, Собственники бизнеса, Самозанятые, Нотариусы
Основные параметры					
6.3. Размер процентных ставок, %	26,00%	26,75%			
6.4. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ					
<ul style="list-style-type: none"> - Рефинансирование кредита, выданного на цели, указанные в пп. 3.1.1 и 3.1.2 настоящих Условий. - Комплексное ипотечное страхование¹¹. 					
6.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)					
6.5.1. При рефинансировании кредита, выданного на любые цели под залог имеющейся в собственности Заемщика/Созаемщика недвижимости	+0,50%				
6.5.2. 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)	+0,50%				
6.5.3. На период с момента выдачи кредита до государственной регистрации ипотеки на квартиру (залога имущественных прав требования)	+0,75%				
6.5.4. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%				
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА					
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.					
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА					
8.1. Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей на основании кредитного договора.					
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА					
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по заявлению Заемщика, поданному в Банк в порядке, установленном условиями Кредитного договора, без комиссий и ограничений по сумме и сроку.					
10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА					
10.1. Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.					
11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ВЫДАЧИ КРЕДИТА					
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.					
12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПОСЛЕ ВЫДАЧИ КРЕДИТА					
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.					

⁸ Список организаций стратегических партнеров Банка - утверждается Кредитным комитетом Банка.

⁹ Состав группы клиентов «Работники бюджетной сферы» утверждается Приказом по общим вопросам.

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

¹¹ 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.

13. ПЕНИ		
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	
14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
14.1. Срок действия решения Банка.	До 3 (трех) календарных месяцев	
15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
15.1. Срок рассмотрения заявки.	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
16. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
16.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, % годовых.	Min 25,725%	Max 31,923%
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.		