

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению военнослужащим ипотечных кредитов на
приобретение недвижимости на первичном рынке жилья
«ВОЕННАЯ ИПОТЕКА с государственным субсидированием»
(далее – Условия)

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА	
1.1.	Название продукта – «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА».
1.2.	Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ) военнослужащим, являющимся участниками НИС ¹ , имеющим право на получение целевого жилищного займа на основании Федерального закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», а также имеющим:
1.2.1.	Ребенка не достигшего возраста 7 лет на дату заключения кредитного договора;
1.2.2.	Двух и более детей, не достигших возраста 18 лет дату заключения кредитного договора;
1.2.3.	Ребенка, которому установлена категория «ребенок-инвалид» являющихся гражданами РФ ² .
1.3.	Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные Правилами возмещения Российским кредитным организациям и Акционерному Обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей», являющихся неотъемлемой частью Решения Министерства финансов о порядке предоставления субсидии № 24-67381-01460-Р (далее – государственная программа Семейной ипотеки).
1.4.	Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные в соответствии с государственной программой Семейной ипотеки.
2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ БАНКА К ЗАЕМЩИКУ	
2.1.	Гражданин РФ, являющийся резидентом РФ.
2.2.	Военнослужащий, проходящий военную службу, включенный в реестр участников НИС и имеющий Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа.
2.3.	Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику 50 лет ³ .
2.4.	Имеющие:
2.4.1.	ребенка – гражданина РФ в возрасте до 7 лет на дату заключения кредитного договора;
2.4.2.	2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора;
2.4.3.	ребенка – гражданина РФ, которому установлена категория «ребенок-инвалид».
2.5.	Постоянно или временно проживающий и зарегистрированный в РФ.
2.6.	Участие в НИС не менее 3 (трех) лет.
2.7.	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 ⁴ .
3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА	
3.1.	В случае приобретения жилого помещения в строящемся жилом доме/ секции блокированной застройки в том числе с земельным участком, обеспечением по кредиту являются:
3.1.1.	залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена жилого помещения, указанная в договоре участия в долевом строительстве). Договор участия в долевом строительстве должен быть заключен с юридическим лицом. В случае, если заемщиком является лицо, имеющее 2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора, договор участия в долевом строительстве должен заключаться с юридическим лицом по поводу жилого помещения, находящегося на территории субъекта РФ,

¹ НИС – накопительно-ипотечная система.

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

³ Дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 50 лет.

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

- указанного в Приложении к настоящим Условиям, или на территории города с населением не более 50 тыс. чел. (при этом данный город не должен находиться на территории Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей);
- 3.1.2. залог жилого помещения, приобретенного с использованием кредитных средств Банка, после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость жилого помещения должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком⁵, который согласован в Банке).
- 3.2. В случае приобретения жилого помещения, на которое зарегистрировано право собственности, обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств.
- 3.3. Приобретаемое жилое помещение, являющаяся обеспечением по кредиту, должно находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу - в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка).
- 3.4. Оценка жилого помещения осуществляется за счет средств Заемщика:
- на этапе оформления права собственности Заемщика на жилое помещение (при приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве);
 - до выдачи кредита (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи).
- Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который согласован в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк отчета об оценке, выполненного оценщиком, который согласован в Банке.
- 3.5. Предмет залога должен отвечать следующим требованиям (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи):**
- 3.5.1. Квартира:**
- 3.5.1.1. Продавцом является первый собственник – юридическое лицо, ЗПИФ или индивидуальный предприниматель, при этом такой индивидуальный предприниматель построил дом, в котором находится квартира, и профессионально занимается строительством в соответствии с его ОКВЭД. В случае, если заемщиком является лицо, имеющее 2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора, квартира должна находиться на территории субъекта РФ, указанного в Приложении к настоящим Условиям, или на территории города с населением не более 50 тыс. чел. (при этом данный город не должен находиться на территории Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей);
- 3.5.1.2. Подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 3.5.1.3. Иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 3.5.1.4. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 3.5.2. Земельный участок (при приобретении/ строительстве жилого помещения на земельном участке):**
- 3.5.2.1. Земельный участок имеет целевое назначение – земли поселений (населенных пунктов) в соответствии Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, разрешенное использование:
- для жилого дома/ индивидуального 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.
- 3.5.2.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 3.5.2.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/блокированного дома.
- 3.5.2.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 3.5.2.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.
- 3.5.2.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.
- 3.5.2.7. На земельном участке располагается приобретаемый жилой дом /секция блокированной застройки.
- 3.5.2.8. Строительство жилого дома должно оплачиваться через счета эскроу.
- 3.5.3. Жилой дом/ индивидуальный жилой дом секция блокированной застройки:**
- 3.5.3.1. Продавцом является первый собственник – юридическое лицо, ЗПИФ или индивидуальный предприниматель, при этом такой индивидуальный предприниматель построил дом и профессионально занимается строительством в соответствии с его ОКВЭД. В случае, если заемщиком является лицо, имеющее 2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора, секция блокированной застройки должна находиться на территории субъекта РФ, указанного в Приложении к настоящим Условиям, или на территории города с населением не более 50 тыс. чел. (при

⁵ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- этом данный город не должен находиться на территории Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей);
- 3.5.3.2. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 3.5.3.3. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 3.5.3.4. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 3.5.3.5. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 3.5.3.6. Инженерные системы должны располагаться в зарегистрированной в ЕГРН части жилого дома, наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета раздельных или совмещенных) с установленным оборудованием;
- 3.5.3.7. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 3.5.3.8. Износ здания – не более 50%.

4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 4.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения приобретаемого жилого помещения.
- 4.2. **Договор (полис) страхования должен предусматривать следующие условия:**
- 4.2.1. Банк является выгодоприобретателем по указанному договору (полису) страхования и не может быть заменен без его согласия;
- 4.2.2. 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.
- 4.3. 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).
- 4.4. 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.
- 4.5. Договором (полисом) страхования может быть установлено, что он вступает в силу в день регистрации права собственности Заемщика на жилое помещение.
- 4.6. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 4.7. **К добровольному страхованию (по инициативе Заемщика)** относится страхование жизни и здоровья Заемщика.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

5.1. Размер кредита ⁶	Для жилых помещений, расположенных на территории РФ, за исключением Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Для жилых помещений, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области
	от 500 000 до 6 000 000 рублей РФ (включительно)	от 500 000 до 12 000 000 рублей РФ (включительно)
	погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа	
5.2. Срок кредита	от 12 месяцев до 300 месяцев	(при этом максимальный срок кредита не должен превышать срок, на который участнику НИС предоставляется целевой
5.3. Срок кредита при приобретении/строительстве жилого дома/	от 12 месяцев до 180 месяцев	

⁶ Сумма кредита не может превышать разницу между стоимостью объекта недвижимости, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору) и первоначальным взносом; при приобретении недвижимости по договору купли-продажи – между наименьшим из следующих значений: рыночной стоимостью объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, либо стоимостью объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи, и первоначальным взносом. Максимальная сумма кредита определяется на основании калькулятора, размещенного на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека», исходя из размера процентной ставки и срока кредита.

индивидуального жилого дома/ секции блокированной застройки	жилищный заем) (шаг 1 месяц)
5.4. Минимальный первоначальный взнос ⁷ , в % В качестве первоначального взноса учитывается сумма накопительных взносов, указанная в Свидетельстве о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа. Внесение собственных средств Заемщика допускается по желанию Заемщика.	30,01%
5.5. Размер процентной ставки, % годовых	6%
5.6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)	
5.6.1. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%
5.7. 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 + 2%;
6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ВЫДАЧИ КРЕДИТА	
6.1. Поступление средств целевого жилищного займа от ФГКУ «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – ФГКУ «Росвоенипотека») в части первоначального взноса на счет Заемщика в Банке.	
6.2. Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса (если Заемщик участвует собственными средствами в приобретении жилого помещения).	
6.3. Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости: – договора участия в долевом строительстве и залога прав требования по договору участия в долевом строительстве в пользу Банка и последующего залога в пользу РФ (при приобретении строящегося жилого помещения); – перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи с использованием кредитных средств и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении жилого помещения, на которое зарегистрировано право собственности).	
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
7.1. Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
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	

⁷ Минимальный первоначальный взнос рассчитывается от стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору). При приобретении недвижимости по договору купли-продажи минимальный первоначальный взнос рассчитывается от наименьшего из следующих значений: рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, либо стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи. Рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, подготовленного оценщиком, который согласован в Банке.

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. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ ЗАЕМЩИКА		
10.1. Единственным Заемщиком и Залогодателем приобретаемого жилого помещения выступает участник НИС.		
10.2. Заемщик/Созаемщик должен выступать участником долевого строительства/ стороной договора купли-продажи/ стороной договора подряда строящейся/ приобретаемой недвижимости.		
11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА		
11.1. Расчет максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в Банке методикой расчета лимита кредитования.		
12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ НА КРЕДИТ		
12.1. Перечень документов Заемщика:		
12.1.1. Заявление-Анкета на получение ипотечного кредита;		
12.1.2. Паспорт гражданина РФ;		
12.1.3. Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа (оригинал/копия);		
12.1.4. Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (при наличии).		
12.1.5. Свидетельства о рождении всех детей (включая совершеннолетних), а также документов ² , подтверждающих гражданство РФ второго и (или) последующих детей).		
12.2. Для принятия решения о выдаче кредита Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для ее подтверждения.		
13. ПЕНИ		
13.1. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы) в период участия Заемщика в НИС.	отсутствует	
13.2. 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	
13.3. Штраф за непредоставление или несвоевременное предоставление отчета об оценке при приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (в % от суммы кредита за каждый день просрочки).	0,1%	
14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
14.1. Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев	
15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
15.1. Срок рассмотрения заявки	3 (три) рабочих дня	
16. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
16.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 5,925%	Max 6,208%
16.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в пп. 16.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		

Приложение

**к Условиям АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению
военнослужащим ипотечных кредитов на приобретение
недвижимости на первичном рынке жилья
«ВОЕННАЯ ИПОТЕКА» с государственным субсидированием**

ПЕРЕЧЕНЬ СУБЪЕКТОВ РФ,

в которых недвижимость может приобретаться заемщиками, имеющими 2 и более
несовершеннолетних детей, на дату заключения кредитного договора достигших 7 лет

1. Еврейская автономная область;
2. Чукотский автономный округ;
3. Ненецкий автономный округ;
4. Мурманская область;
5. Республика Ингушетия;
6. Республика Коми;
7. Новгородская область;
8. Республика Дагестан;
9. Белгородская область;
10. Саратовская область;
11. Республика Алтай;
12. Город Севастополь;
13. Кемеровская область – Кузбасс;
14. Республика Мордовия;
15. Республика Калмыкия;
16. Курская область;
17. Забайкальский край;
18. Томская область;
19. Костромская область;
20. Омская область;
21. Оренбургская область;
22. Карачаево-Черкесская Республика;
23. Алтайский край;
24. Тамбовская область;
25. Чеченская Республика;
26. Магаданская область;
27. Кировская область;
28. Нижегородская область;
29. Псковская область;
30. Республика Марий Эл;
31. Курганская область;
32. Республика Хакасия;
33. Республика Тыва;
34. Чувашская Республика;
35. Республика Адыгея.