

**Условия**  
**АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению супругам военнослужащим-участникам НИС**  
**ипотечных кредитов на приобретение недвижимости**  
**на первичном рынке жилья «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА ДВА НИС»**  
(далее – Условия)

|  |
|--|
| <b>1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА</b>  |
| <p>1.1. Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ) военнослужащим, являющимся участниками НИС<sup>1</sup>, имеющим право на получение целевого жилищного займа на основании Федерального закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» состоящих в браке:</p> <p>1.1.1. На приобретение квартиры: по договору участия в долевом строительстве в многоквартирном доме, согласованном АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк), 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»;</p> <p>1.1.2. На приобретение квартиры/ жилого дома с земельным участком/ секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у юридического лица/ индивидуального предпринимателя – первого собственника жилого помещения;</p> <p>1.1.3. 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».</p>   |
| <b>2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ</b>   |
| <p>2.1. Гражданин РФ, являющийся налоговым резидентом РФ.</p> <p>2.2. Военнослужащий, проходящий военную службу, включенный в реестр участников НИС и имеющий Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа.</p> <p>2.3. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику 50 лет<sup>2</sup>.</p> <p>2.4. Постоянно или временно проживающий и зарегистрированный в РФ.</p> <p>2.5. Заемщик и Созаемщик состоят в браке.</p> <p>2.6. Заемщиком выступает участник НИС с наименьшим расчетным сроком погашения ипотечного кредита за счет средств целевого жилищного займа.</p>   |
| <b>3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА</b>   |
| <p>3.1. В случае приобретения жилого помещения в строящемся жилом доме, обеспечением по кредиту являются:</p> <p>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);</p> <p>3.1.2. залог жилого помещения, приобретенного с использованием кредитных средств Банка, после регистрации права общей совместной собственности Заемщика и Созаемщика (рыночная стоимость жилого помещения должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком<sup>3</sup>, который согласован в Банке).</p> <p>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.</p> <p>3.3. Приобретаемое жилое помещение, являющееся 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).</p> <p>3.4. Оценка жилого помещения осуществляется за счет средств Заемщика:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– на этапе оформления права собственности Заемщика на жилое помещение (при приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве);</li><li>– до выдачи кредита (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи).</li></ul> <p>Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который согласован<sup>3</sup> 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.</p> <p>3.5. <b>Предмет залога должен отвечать следующим требованиям</b> (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи):</p> <p>3.5.1. <b>Квартира:</b></p> |

<sup>1</sup> НИС – накопительно-ипотечная система.

<sup>2</sup> Дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 50 лет.

<sup>3</sup> Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 3.5.1.1. Подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 3.5.1.2. Иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 3.5.1.3. 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:**
- 3.5.2.1. Земельный участок имеет целевое назначение – земли поселений (населенных пунктов), разрешенное использование в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412:
- 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.
- 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.
- 3.5.3. Жилой дом/секция блокированной застройки:**
- 3.5.3.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 3.5.3.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 3.5.3.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 3.5.3.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 3.5.3.5. 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;
- 3.5.3.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 3.5.3.7. 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 Базовую процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более размера, обеспеченного залогом требования.
- 4.3. Договор (полис) страхования заключается 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, а также с другими страховыми компаниями в случае наличия у них кредитного рейтинга «Эксперт Ра»/АКРА/НРА/НКР2 на уровне не ниже «А-»<sup>4</sup>.
- 4.7. **К добровольному страхованию (по инициативе Заемщика/Созаемщика)** относится страхование жизни и здоровья Заемщика и(или) Созаемщика.

<sup>4</sup> Информация о присвоенных кредитными рейтинговыми агентствами кредитных рейтингов опубликована на официальных сайтах этих рейтинговых агентств: АКРА (АО) (Рейтингуемые лица (acra-ratings.ru), АО «Эксперт РА» (<https://www.raexpert.ru/ratings/insurance/>), ООО «НРА» (<https://www.ra-national.ru/ratings/>), ООО «НКР» (<https://ratings.ru/ratings/press-releases/>). При наличии двух и более кредитных рейтингов разных кредитных рейтинговых агентств учитывается наименьший присвоенный кредитный рейтинг.

|   |   |
|---|---|
| <b>5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>  |   |
| 5.1. Размер кредита <sup>5</sup>  | от 300 000 до 4 828 000 рублей<br>(погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа) <sup>6</sup>   |
| 5.2. Срок кредита   | от 12 месяцев до 300 месяцев (при этом максимальный срок кредита не должен превышать срок, на который Заемщику - участнику НИС предоставляется целевой жилищный заем) (шаг 1 месяц) |
| 5.3. Минимальный первоначальный взнос <sup>7</sup> , в %  | 20,01%  |
| 5.4. Размер базовой процентной ставки, % годовых  | 17,25%  |
| 5.5. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке <sup>8</sup>  | -0,5%   |
| <b>6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ВЫДАЧИ КРЕДИТА</b>   |   |
| 6.1. Поступление средств целевого жилищного займа от ФГКУ «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – ФГКУ «Росвоенипотека») в части первоначального взноса по Заемщику и Созаемщику на счет Заемщика в Банке.  |   |
| 6.2. Оплата застройщику или внесение на счет Заемщика в Банке собственных средств (если Заемщик и(или) Созаемщик участвует собственными средствами в приобретении жилого помещения) в части первоначального взноса.   |   |
| 6.3. Регистрация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:<br>– договора участия в долевом строительстве, заключенного Заемщиком и Созаемщиком с компанией-застройщиком и залога прав требования по договору участия в долевом строительстве в пользу Банка и последующего залога в пользу РФ (при приобретении жилого помещения в строящемся жилом доме);<br>– перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи с использованием кредитных средств, заключенному Заемщиком и Созаемщиком с юридическим лицом – первым собственником жилого помещения, и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении жилого помещения, на которую зарегистрировано право собственности).  |   |
| <b>7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>  |   |
| Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.  |   |
| <b>8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА</b>   |   |
| 8.1. Погашение задолженности осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, являющимися фиксированными в течение всего срока кредита со счета Заемщика:<br>8.1.1. Размер ежемесячного аннуитетного платежа равен двойному 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.<br>8.2. Заемщик и(или) Созаемщик исполняет все обязательства по Кредитному договору самостоятельно и за счет собственных средств в следующих случаях:<br>8.2.1. Утраты Заемщиком и(или) Созаемщиком права на получение средств от ФГКУ «Росвоенипотека» по договору целевого жилищного займа, в т.ч. при исключении Заемщика и(или) Созаемщика из реестра участников НИС, в результате чего Заемщик и(или) Созаемщик 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;<br>8.2.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями Кредитного договора. |   |
| <b>9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА</b>   |   |

<sup>5</sup> 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. 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.

<sup>6</sup> Максимальная сумма кредита может быть пересмотрена при изменении: размера накопительного взноса участника НИС, размера базовой ставки

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Возможно предоставление Заемщиком рапорта (сканированного документа/ оригинала), подписанного командиром В/Ч и отправленного в Единый расчетный центр Министерства обороны РФ (на адрес электронной почты [erc@mil.ru](mailto:erc@mil.ru), или в ЛК в/сл. на сайте МО РФ. <https://cabinet.new.mil.ru/>), о переводе получения заработной платы на карточный счет, открытый в Банке.

|  |                                 |               |
|--|---------------------------------|---------------|
| <p>9.1. Досрочное погашение (полное или частичное) кредита или его части допускается без комиссий и ограничений по сумме за счет:</p> <p>9.1.1. Собственных средств Заемщика и(или) Созаемщика по письменному заявлению Заемщика и(или) Созаемщика;</p> <p>9.1.2. Средств целевого жилищного займа на основании уведомления, полученного от ФГКУ «Росвоенипотека»;</p> <p>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.</p> <p>9.2. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика и(или) Созаемщика без комиссий и ограничений по сумме.</p> <p>9.3. Частичное досрочное исполнение Заемщиком и(или) Созаемщиком обязательств по кредиту производится в день совершения очередного ежемесячного платежа согласно графику платежей, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня принятия Банком соответствующего заявления.</p> <p>9.4. Полное досрочное исполнение обязательств Заемщиком и(или) Созаемщиком по кредиту:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– при подаче заявления в офисе Банка производится в любой рабочий день,</li> <li>– при подаче заявления, оформленного в Системе «Интернет-Банк» производится в любой рабочий день при наличии соответствующей технологической возможности, в ином случае полное досрочное погашение производится в день совершения очередного ежемесячного платежа, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты принятия Банком такого заявления.</li> </ul> |                                 |               |
| <b>10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ</b>  |                                 |               |
| Приобретаемая недвижимость оформляется в общую совместную собственность Заемщика и Созаемщика, Оформление права собственности полностью или в доле на несовершеннолетних лиц не допускается.   |                                 |               |
| <b>11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА</b>  |                                 |               |
| Расчет максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в Банке методикой расчета лимита кредитования.  |                                 |               |
| <b>12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ НА КРЕДИТ</b>  |                                 |               |
| <b>12.1. Перечень документов Заемщика:</b>   |                                 |               |
| 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. Свидетельство о браке Заемщика и Созаемщика.   |                                 |               |
| 12.1.5. Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (при наличии).  |                                 |               |
| 12.2. Для принятия решения о выдаче кредита Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для ее подтверждения.  |                                 |               |
| <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) 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 неисполнение или ненадлежащее, в том числе несвоевременное, исполнение Заемщиком/Созаемщиком обязательств, по оформлению права собственности Заемщика/Созаемщика на приобретенную недвижимость (в % от суммы кредита за каждый день просрочки).   | 0,01%                           |               |
| <b>14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ</b>   |                                 |               |
| Срок действия решения Банка  | До 3 (трех) календарных месяцев |               |
| <b>15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>  |                                 |               |
| Срок рассмотрения заявки   | 3 (три) рабочих дня             |               |
| <b>16. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА</b>  |                                 |               |
| Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых   | Min<br>17,238                   | Max<br>38,901 |
| Полная стоимость кредита (ПСК) определяется требованиями Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».   |                                 |               |

От фиксированного значения базовой процентной ставки до предельного уровня полной стоимости кредита, установленного Центральным банком Российской Федерации на соответствующий календарный квартал по соответствующему виду кредитования.

Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 16 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.