

**Условия**  
**АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению военнослужащим ипотечных кредитов**  
**на рефинансирование кредитов, полученных в сторонних банках**  
**в рамках программ по военной ипотеке,**  
**«РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ»**  
(далее – Условия)

<b>1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА</b>
1.1. Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ) военнослужащим, включенным в реестр участников НИС <sup>1</sup> для полного <sup>2</sup> погашения остатка задолженности по кредитному договору, заключенному с сторонним кредитором по программе «Военная ипотека» и обеспеченному: <ul style="list-style-type: none"><li>– залогом недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме / жилой дом с земельным участком / секция блокированной застройки с земельным участком (таунхаус)), которое находится на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу - в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка);</li><li>– 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»;</li></ul>
<b>2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ</b>
2.1. Гражданин РФ, являющийся налоговым 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 <sup>1</sup> . 2.4. Постоянно или временно проживающий и зарегистрированный в РФ.
<b>3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМЫМ КРЕДИТАМ</b>
3.1. Виды рефинансируемых кредитов: 3.1.1. Кредит, выданный сторонним банком в рамках программы по военной ипотеке на цели приобретения объекта недвижимости (квартира в многоквартирном доме / жилой дом с земельным участком / секция блокированной застройки с земельным участком (таунхаус)) на вторичном рынке жилья, под залог приобретаемой недвижимости; 3.1.2. Кредит, выданный сторонним банком в рамках программы по военной ипотеке на приобретение квартиры по договору долевого участия под залог имущественных прав по договору долевого участия. Кредитный договор должен быть заключен на приобретение объекта недвижимости (квартира в многоквартирном доме), согласованного с Банком. Допускается неоднократное рефинансирование, указанных в п. 3.1 настоящих Условий, кредитов. 3.2. Остаток задолженности должен составлять: <ul style="list-style-type: none"><li>– не менее 15% от рыночной стоимости<sup>3</sup>/стоимости по Договору участия в долевом строительстве недвижимости, передаваемой в залог Банку;</li><li>– не более 80% от рыночной стоимости<sup>3</sup>/стоимости по Договору участия в долевом строительстве недвижимости, 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.</li></ul>
<b>4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА</b>
4.1. <b>В случае приобретения квартиры в строящемся жилом доме обеспечением по кредиту является</b> залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена квартиры, указанная в договоре участия в долевом

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, подготовленного оценщиком, который согласован в Банке.

- строительстве)/залог жилого помещения, приобретенного по договору участия в долевом строительстве.
- 4.2. **В случае приобретения объекта недвижимости на вторичном рынке жилья обеспечением по кредиту является залог жилого помещения/земельного участка, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств.**
- 4.3. 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<sup>4</sup> с Банком (пункт не распространяется на права требования по Договору участия в долевом строительстве недвижимости).
- 4.4. Предмет залога должен располагаться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу – в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка).
- 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, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим 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 этажа);
- 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 расположена квартира, должно отвечать следующим требованиям:**
- 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 железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- 4.5.2.4. 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), разрешенное использование в соответствии 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.
- 4.5.3.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 4.5.3.3. При рефинансировании кредита, выданного на секцию блокированной застройки (таунхаус), земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/блокированного 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 Заемщика.
- 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;

<sup>4</sup> Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 4.5.4.5.** 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;
- 4.5.4.6.** При рефинансировании кредита выданного на покупку 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).

## 5. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 5.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения заложенной квартиры / жилого дома / секции блокированной застройки (таунхаус).
- 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 Базовую 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 квартиры и возмещения по нему ущерба, Заемщик должен застраховать квартиру / жилой дом / секции блокированной застройки (таунхаус) 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 объект недвижимости.
- 5.4. 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>5</sup>.
- 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 заложенную квартиру / жилого дома / секции блокированной застройки (таунхаус) 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	от 300 000 до 2 381 000 рублей (погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа) <sup>6</sup>
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)
Размер базовой процентной ставки, % годовых	КС +3%
Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке <sup>7</sup>	-0,5%

<sup>5</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.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.

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

<sup>7</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.

<b>7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>	
Кредит предоставляется при условии заключения договора залога единовременно 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.	
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 том числе 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.	
<b>9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА</b>	
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.	
9.2. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме.	
9.3. Частичное досрочное исполнение Заемщиком 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.	
9.4. Полное досрочное исполнение обязательств Заемщиком по кредиту: – при подаче заявления в офисе Банка производится в любой рабочий день, – 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.	
<b>10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА</b>	
Расчет максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в Банке методикой расчета лимита кредитования.	
<b>11. ПЕНИ</b>	
11.1. 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
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
<b>12. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ</b>	
Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев
<b>13. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>	
Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
<b>14. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА</b>	

Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 17,262	Max 38,901
<p>Полная стоимость кредита (ПСК) определяется требованиями Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».</p> <p>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.</p> <p>Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 16 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.</p>		