

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению военнослужащим
ипотечных кредитов на приобретение недвижимости
на первичном рынке жилья «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА»

(далее – Условия)

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА
<p>1.1. Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ) военнослужащим, являющимся участниками НИС¹, имеющим право на получение целевого жилищного займа на основании Федерального закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»:</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>
2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ
<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 лет².</p> <p>2.4. Постоянно или временно проживающий и зарегистрированный в РФ.</p>
3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА
<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 собственности Заемщика (рыночная стоимость жилого помещения должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком³, 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">– 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). <p>Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который согласован³ 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. Предмет залога должен отвечать следующим требованиям (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи):</p> <p>3.5.1. Квартира:</p>

¹ НИС – накопительно-ипотечная система.

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

³ 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 его 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-»⁴.

⁴ 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.

4.7. К добровольному страхованию (по инициативе Заемщика) относится страхование жизни и здоровья Заемщика.	
5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
5.1. Размер кредита ⁵	от 300 000 до 2 381 000 рублей (погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа) ⁶
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 жилищный заем) (шаг 1 месяц)
5.3. Минимальный первоначальный взнос ⁷ , в %	20,01%
5.4. Размер базовой процентной ставки, % годовых	КС + 3%
5.5. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке ⁸	-0,5%
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. Оплата застройщику или внесение на счет Заемщика в Банке собственных средств (если Заемщик 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: – договора участия в долевом строительстве, заключенного Заемщиком 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); – перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи с использованием кредитных средств, заключенному Заемщиком с юридическим лицом – первым собственником жилого помещения, и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении жилого помещения, на которую зарегистрировано право собственности).	
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
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	

⁵ 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.

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

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.

⁸ 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, 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>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;</p> <p>8.2.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями Кредитного договора.</p>	
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА	
<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 по письменному заявлению Заемщика;</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 без комиссий и ограничений по сумме.</p> <p>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.</p> <p>9.4. Полное досрочное исполнение обязательств Заемщиком по кредиту:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	
10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ	
Единственным Заемщиком и Залогодателем приобретаемого жилого помещения выступает участник НИС.	
11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА	
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	
<p>12.1. Перечень документов Заемщика:</p> <p>12.1.1. Заявление-Анкета на получение ипотечного кредита;</p> <p>12.1.2. Паспорт гражданина РФ;</p> <p>12.1.3. Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа (оригинал/копия);</p> <p>12.1.4. Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (при наличии).</p> <p>12.2. Для принятия решения о выдаче кредита Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для ее подтверждения.</p>	
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 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%
14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ	
Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев
15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ	
Срок рассмотрения заявки	3(три) рабочих дня
16. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА	

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>		