

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

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА	
1.1.	Название продукта – «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА».
1.2.	Кредит предоставляется:
1.2.1.	военнослужащим, являющимся участниками НИС ¹ , имеющим право на получение целевого жилищного займа на основании Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20.08.2004 № 117-ФЗ;
1.2.1.1.	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»;
1.2.1.2.	по договору купли-продажи у юридического лица – первого собственника жилого помещения (за исключением инвестиционного фонда, в т.ч. его управляющей компании);
1.2.2.	в рублях РФ.
2. ТРЕБОВАНИЯ 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 45 лет ² .
2.4.	Постоянно или временно (не менее 6 месяцев) проживающий и зарегистрированный в РФ.
2.5.	Участие в НИС не менее 3 (трех) лет.
3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА	
3.1.	В случае приобретения квартиры в строящемся жилом доме, обеспечением по кредиту являются:
3.1.1.	залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена квартиры, указанная в договоре участия в долевом строительстве);
3.1.2.	залог квартиры, приобретенной с использованием кредитных средств Банка, после регистрации права собственности Заемщика (рыночная и ликвидационная стоимости квартиры должны быть подтверждены отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который прошел аккредитацию/согласован в Банке.
3.2.	В случае приобретения квартиры, на которую зарегистрировано право собственности, обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств;
3.3.	Приобретаемая квартира, являющаяся обеспечением по кредиту, должна находиться в регионе нахождения кредитующих подразделений Банка ³ .
3.4.	Оценка квартиры осуществляется за счет средств Заемщика: - на этапе оформления права собственности Заемщика на квартиру (при приобретении квартиры по договору участия в долевом строительстве); - до выдачи кредита (при приобретении квартиры по договору купли-продажи). Рыночная и ликвидационная стоимости предмета залога должны быть подтверждены отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который прошел аккредитацию/согласован в Банке. В случае отсутствия по месту предоставления кредита аккредитованных оценочных компаний, отчет выполняется компанией согласованной с Банком. Отчет об оценке должен быть датирован не ранее, чем за 60 (шестьдесят) дней до момента его предоставления в Банк.
3.5.	Предмет залога должен отвечать следующим требованиям (при приобретении квартиры по договору купли-продажи):
3.5.1.	подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
3.5.2.	иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу (для квартир на последних этажах);

¹НИС – накопительно-ипотечная система.

² Дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 45 лет.

³Перечень кредитующих подразделений Банка утверждается Приказом Банка.

3.5.3. не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.	
4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ	
4.1. К обязательному страхованию относится страхование риска утраты и повреждения приобретаемой квартиры.	
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 10 % (десять процентов), но не более размера обеспеченного залогом требования.	
4.3. Договор (полис) страхования заключается на период действия кредитного договора, увеличенный на 1 (один) месяц, 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 квартиры и возмещения по нему ущерба, Заемщик должен застраховать квартиру 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 квартиру.	
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 ⁴	от 300 000 до 2 330 000 рублей РФ
5.2. Срок кредита	от 12 месяцев до 240 месяцев (при этом максимальный срок кредита не должен превышать срок, на который участнику НИС предоставляется целевой жилищный заем) ² (шаг 1 месяц)
5.3. Первоначальный взнос в % от цены квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве/рыночной стоимости объекта недвижимости ⁵ . 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.	от 20%
5.4. Размер процентной ставки, % годовых	9,50%
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 квартиры) 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 Российской Федерации (при приобретении квартиры в строящемся жилом доме); перехода права собственности на квартиру 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 квартиры, на которую зарегистрировано право собственности).	

⁴ Сумма кредита не может превышать разницу между ценой квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве/договоре купли-продажи, и первоначальным взносом.

⁵ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 3.4 настоящих условий

7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
7.1. Кредит предоставляется единовременно 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 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 Российской Федерации и условиями Кредитного договора.	
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА	
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. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ	
10.1. Единственным Заемщиком и Залогодателем приобретаемого жилого помещения выступает участник НИС.	
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).	
12.2. Для принятия решения о выдаче кредита Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для её 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.	0,025%
13.3. Штраф за непредоставление или несвоевременное предоставление отчета об оценке и закладной (от суммы кредита за каждый день просрочки), при приобретении квартиры по договору участия в долевом строительстве.	0,01%

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
14.1. Срок действия решения Банка	3 (три) календарных месяца	
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 9,500 %	Max 12,732%
16.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в пп. 16.1, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		