

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению военнослужащим ипотечных кредитов
«РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ с государственным
субсидированием»

(далее – Условия)

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА	
1.1.	Название продукта – «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ с государственным субсидированием».
1.2.	Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ) военнослужащим, включенным в реестр участников НИС ¹ для полного ² погашения остатка задолженности по кредитному договору, заключенному по программе «Военная ипотека», имеющим: – Ребенка не достигшего возраста 7 лет на дату заключения кредитного договора; – Ребенка, которому установлена категория «ребенок-инвалид» являющихся гражданами РФ.
1.3.	Выдача кредита осуществляется на цели, 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. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ	
2.1.	Гражданин РФ, являющийся резидентом РФ.
2.2.	Военнослужащий, участник в НИС.
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.	ребенка – гражданина РФ, которому установлена категория «ребенок-инвалид».
2.5.	Постоянно или временно проживающий и зарегистрированный в РФ.
2.6.	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 РЕФИНАНСИРУЕМЫМ КРЕДИТАМ	
3.1.	Виды рефинансируемых кредитов определяются государственной программой Семейной ипотеки.
3.2.	Остаток задолженности по рефинансируемому кредиту должен составлять не менее 15% и не более 70% от цены квартиры / 70% от цены жилого дома с земельным участком, секции блокированной застройки с земельным участком, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/рыночной стоимости недвижимости ⁵ , передаваемой в залог Банку.

¹ НИС – накопительно-ипотечная система.

² 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.

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.п. 2.6. настоящих Условий кредиты (займы), а также для приобретения готового жилого помещения с земельным участком/секции блокированной застройки с земельным участком.

⁵ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.2 настоящих Условий.

4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА

- 4.1. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом имущественных прав требования по договору участия в долевом строительстве, обеспечением по кредиту являются:
- 4.1.1. 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.
- 4.1.2. Залог жилого помещения после регистрации права собственности Заемщика.
- 4.2. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, обеспечением по кредиту является залог жилого помещения.
- 4.3. Оценка жилого помещения осуществляется за счет средств Заемщика:
- на этапе оформления права собственности Заемщика на жилое помещение (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом имущественных прав требования);
 - до выдачи кредита (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества).
- Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком⁶, согласованным в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк указанного отчета об оценке.
- 4.4. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.4.1. **Квартира:**
- 4.4.1.1. 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.
- 4.4.1.2. Квартира в многоквартирном доме, с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- 4.4.1.3. Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 4.4.1.4. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажа);
- 4.4.1.5. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц;
- 4.4.1.6. Располагаться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу – в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка).
- 4.4.2. **Здание, в котором расположена квартира, должно отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.4.2.1. Износ не более 50%;
- 4.4.2.2. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу;
- 4.4.2.3. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 4.4.3. **Земельный участок** (при приобретении/ строительстве жилого помещения на земельном участке):
- 4.4.3.1. Земельный участок имеет целевое назначение – земли поселений (населенных пунктов) в соответствии с 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.
- 4.4.3.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 4.4.3.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.
- 4.4.3.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 4.4.3.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.
- 4.4.3.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.
- 4.4.3.7. На земельном участке располагается жилой дом/ индивидуальный жилой дом/ секция блокированной застройки.
- 4.4.3.8. Строительство жилого дома должно оплачиваться через счета эскроу.

⁶ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.4 настоящих Условий.

- 4.4.4. **Жилой дом/ индивидуальный жилой дом/ секция блокированной застройки:**
- 4.4.4.1. 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.
- 4.4.4.2. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 4.4.4.3. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 4.4.4.4. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 4.4.4.5. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 4.4.4.6. 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;
- 4.4.4.7. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 4.4.4.8. Износ здания – не более 50%;
- 4.4.4.9. 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 заложенного жилого помещения.
- 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 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 жилого помещения и возмещения по нему ущерба, Заемщик должен застраховать жилое помещение 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 жилое помещение.
- 5.4. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 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 заложенное жилое помещение 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 ⁷	Для жилых помещений, расположенных на территориях РФ, за исключением Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Для жилых помещений, расположенных на территориях Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области
	от 300 000 до 6 000 000 рублей РФ (включительно)	от 300 000 до 12 000 000 рублей РФ (включительно)
	но не более суммы остатка задолженности по рефинансируемому кредиту	
Отношение размера кредита к цене жилого помещения, указанной в договоре		

⁷ Максимальная сумма кредита определяется на основании калькулятора, размещенного на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека», исходя из размера процентной ставки и срока кредита.

	участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/ рыночной стоимости объекта недвижимости - до 70% (включительно) ⁸ погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа	
6.2. Срок кредита	от 12 до 300 месяцев	(при этом максимальный срок кредита не должен превышать срок, на который участнику НИС предоставляется целевой жилищный заем) (шаг 1 месяц)
6.2.1. Срок кредита при рефинансировании кредита выданного на цели приобретения/строительства жилого дома/индивидуального жилого дома секции блокированной застройки	от 12 до 180 месяцев	
6.3. Размер процентной ставки, % годовых	6%	
6.4. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)		
6.4.1. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%	
6.5. 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%;	
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
7.1. Кредит предоставляется при условии заключения договора залога 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		
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. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА		
10.1. Расчет максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в Банке методикой расчета лимита кредитования.		
11. ПЕНИ		
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	

⁸ Полученное значение округляется по правилам математического округления до целого числа; значение, составляющее более 80% / 70%, округлению не подлежит.

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	
12. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
12.1. Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев	
13. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
13.1. Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
14. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
14.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 5,925%	Max 6,208%
14.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в пп. 14.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		