

## Условия

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

(далее – Условия)

<b>1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА</b>
1.1. Кредит предоставляется: 1.1.1. 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»; 1.1.2. На приобретение квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилья / жилого дома с земельным участком / секции блокированной застройки с земельным участком (таунхаус) на вторичном рынке жилья. 1.1.3. В рублях Российской Федерации (далее – РФ).
<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>2</sup> . 2.4. Постоянно или временно проживающий и зарегистрированный в РФ.
<b>3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА</b>
3.1. Обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств (ипотека в силу закона). 3.2. Приобретаемый объект недвижимости, являющейся обеспечением по кредиту, должен находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу - в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка). 3.3. До выдачи кредита предлагаемый в обеспечение объект недвижимости должен пройти оценку его рыночной стоимости за счет средств Заемщика. Оценка должна быть проведена оценщиком, который согласован в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке. 3.4. <b>Квартира должна отвечать следующим требованиям:</b> 3.4.1. Квартира в многоквартирном доме с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются); 3.4.2. Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения; 3.4.3. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах); 3.4.4. 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. <b>Здание, в котором расположена квартира, должно отвечать следующим требованиям:</b> 3.5.1. Износ не более 50%; 3.5.2. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу; 3.5.3. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент; 3.5.4. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий); 3.6. <b>Банк не предоставляет кредитные средства физическим лицам на приобретение:</b> 3.6.1. Квартир, расположенных в многоквартирных домах с деревянными внешними стенами; 3.6.2. Комнат в коммунальных квартирах и долей в квартирах. 3.7. <b>Земельный участок:</b> 3.7.1. Земельный участок имеет целевое назначение – земли поселений (населенных пунктов), разрешенное использование в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412: – для жилого дома: индивидуального жилищного строительства/ для ведения личного подсобного хозяйства/ для обслуживания жилого дома/ малоэтажная жилая застройка;

<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.

<p>– для секции блокированной застройки (таунхаус): жилая застройка / малоэтажная многоквартирная застройка/ блокированная жилая застройка.</p> <p>3.7.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.</p> <p>3.7.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/блокированного дома.</p> <p>3.7.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.</p> <p>3.7.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.</p> <p>3.7.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.</p> <p><b>3.8. Жилой дом/секция блокированной застройки:</b></p> <p>3.8.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);</p> <p>3.8.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;</p> <p>3.8.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;</p> <p>3.8.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;</p> <p>3.8.5. 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;</p> <p>3.8.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;</p> <p>3.8.7. Износ здания – не более 50%;</p> <p>3.8.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).</p>
<p><b>4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ</b></p> <p>4.1. <b>К обязательному страхованию</b> относится страхование риска утраты и повреждения заложенной квартиры / жилого дома / секции блокированной застройки.</p> <p>4.2. <b>Договор (полис) страхования должен предусматривать следующие условия:</b></p> <p>4.2.1. Банк является выгодоприобретателем по указанному договору (полису) страхования, и не может быть заменен без его согласия;</p> <p>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.</p> <p>4.3. <b>Договор (полис) страхования заключается:</b></p> <p>4.3.1. Заемщиком не позднее даты подписания кредитного договора;</p> <p>4.3.2. На период действия кредитного договора, с оплатой страховой премии за период страхования в рассрочку (ежегодно, при согласовании со страховой компанией и Банком).</p> <p>4.4. При наступлении страхового случая в результате повреждения квартиры / жилого дома / секции блокированной застройки и возмещения по нему ущерба, Заемщик должен застраховать предмет залога на дополнительную сумму до достижения ею суммы страхового возмещения, установленного настоящим разделом.</p> <p>4.5. 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>3</sup>.</p> <p>4.6. <b>К добровольному страхованию (по инициативе Заемщика)</b> относятся страхование риска прекращения права собственности на заложенный объект недвижимости на срок не менее 3 (трех) лет и страхование жизни и здоровья Заемщика.</p>
<p><b>5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b></p>

<sup>3</sup> Информация о присвоенных кредитными рейтинговыми агентствами кредитных рейтингов опубликована на официальных сайтах этих рейтинговых агентств: АКРА (АО) (Рейтингемые 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.

5.1. Размер кредита <sup>4</sup>	от 300 000 до 2 414 000 рублей (погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа) <sup>5</sup>
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 <sup>6</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>7</sup>	-0,5%
<b>6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>	
Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
<b>7. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА</b>	
7.1. Погашение задолженности осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, являющимися фиксированными в течение всего срока кредита:	
7.1.1. 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;	
7.2. Заемщик исполняет все обязательства по кредитному договору самостоятельно и за счет собственных средств в следующих случаях:	
7.2.1. Утраты Заемщиком права на получение средств от ФГКУ «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» 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;	
7.2.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями Кредитного договора.	
<b>8. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА</b>	
8.1. Досрочное погашение (полное или частичное) кредита или его части допускается без комиссий и ограничений по сумме и сроку, и за счет:	
8.1.1. Собственных средств Заемщика по письменному заявлению Заемщика;	
8.1.2. Средств целевого жилищного займа на основании уведомления, полученного от ФГКУ «Росвоенипотека»;	
8.1.3. Средств целевого жилищного займа без уведомления в случае, когда досрочное погашение ипотечного кредита осуществляется в связи с превышением размера ежемесячного платежа НИС на год заключения Кредитного договора над суммой ежемесячного аннуитетного платежа.	
8.2. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме.	
8.3. 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.	
8.4. Полное досрочное исполнение обязательств Заемщиком по кредиту:	

<sup>4</sup> Сумма кредита не может превышать разницу 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.

<sup>5</sup> Максимальная сумма кредита может быть пересмотрена при изменении: размера накопительного взноса участника НИС, размера базовой ставки

<sup>6</sup> 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. 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>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.

<p>– 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.</p>		
<b>9. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ</b>		
Единственным Заемщиком и залогодателем приобретаемого жилого помещения выступает участник НИС.		
<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. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ НА КРЕДИТ</b>		
<p><b>11.1. Перечень документов Заемщика:</b>  11.1.1. Заявление-Анкета на получение ипотечного кредита;  11.1.2. Паспорт гражданина РФ;  11.1.3. Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа (оригинал/копия);  11.1.4. Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (при наличии).  11.2. Для принятия решения о выдаче кредита Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для подтверждения дополнительной информации.</p>		
<b>12. ПЕНИ</b>		
12.1. 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
12.2. 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>13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ</b>		
Срок действия решения Банка.		До 3 (трех) календарных месяцев
<b>14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>		
Срок рассмотрения заявки.		3 (три) рабочих дня
<b>15. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА</b>		
Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 26,238	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>		