

Условия

АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению ипотечных кредитов физическим лицам «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ с государственным субсидированием»

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА	
1.1.	Название продукта – «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ с государственным субсидированием»
1.2.	Кредит предоставляется:
1.2.1.	физическим лицам;
1.2.2.	для полного погашения остатка задолженности ¹ по кредитному договору ² , обеспеченному залогом: <ul style="list-style-type: none">– недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме), которое находится в регионе по месту нахождения подразделений АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк); для работников организаций - стратегических партнеров Банка (список организаций утверждается Кредитным комитетом Банка) и работников Банка – приобретаемая квартира, являющаяся обеспечением по кредиту, должна находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу);– залогом имущественных прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору). Кредитный договор должен быть заключен на приобретение квартиры 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»;
1.2.3.	в рублях РФ.
1.2.4.	Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711.
2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ	
2.1.	Граждане РФ, являющиеся резидентами РФ.
2.2.	Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 70 лет.
2.3.	Постоянно или временно не менее 6 (шести) месяцев проживающие и зарегистрированные в РФ.
2.4.	Наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года.
2.5.	Наличие непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев.
2.6.	Обязательное наличие 3 (трех) контактных телефонных номеров – рабочего, домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего телефона, обязательное предоставление мобильного или домашнего телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
2.7.	Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
2.8.	Рождение у Заемщика в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 (включительно) первого ребенка и (или) последующих детей, которые являются гражданами РФ (обязательно предоставление свидетельств о рождении всех детей (включая совершеннолетних), а также документов ³ , подтверждающих гражданство РФ первого и (или) последующих детей).
2.9.	При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков
2.10.	Супруг(а) Заемщика в обязательном порядке выступает Созаемщиком по кредиту вне зависимости от наличия источника и размера дохода и количества рожденных у него детей (за исключением случаев наличия действующего брачного договора, предусматривающего раздельный режим имущества, приобретаемого за счет кредитных средств).
2.11.	Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика, при этом на них не распространяется требование о количестве рожденных у них детей. В случае если родители детей не состоят в зарегистрированном браке, допускается включение в число Созаемщиков лица, у которого в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 (включительно) родился первый ребенок и (или) последующие дети, которые являются гражданами РФ, при условии, что данное лицо является родителем первого и (или) последующего ребенка Заемщика (вне зависимости от платежеспособности данного лица).

¹ Остаток задолженности по рефинансируемому кредиту включает в себя остаток ссудной задолженности, начисленные проценты, комиссии и прочие платежи.

² Допускается рефинансирование кредитов, выданных Банком.

³ Подтверждением гражданства РФ может быть соответствующая отметка в свидетельстве о рождении либо запись о гражданстве РФ обоих родителей/единственного родителя.

- 2.12. Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в п.п. 2.1, 2.3, 2.6 и 2.7 настоящих Условий.
- 2.13. Все собственники недвижимости, под залог которой предоставлен рефинансируемый кредит, в обязательном порядке выступают Заемщиком/Созаемщиком по кредиту⁴.
- 2.14. Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем не может выступать:
- 2.14.1. индивидуальный предприниматель;
 - 2.14.2. работник индивидуального предпринимателя;
 - 2.14.3. собственник бизнеса⁵.

3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМОМУ КРЕДИТУ

- 3.1. Виды рефинансируемых кредитов:
- 3.1.1. Кредит выданный, на цели приобретения квартиры по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требований по указанному договору) под залог прав требования либо по договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника жилого помещения (за исключением инвестиционного фонда, в т.ч. его управляющей компании) под залог приобретаемой квартиры. При рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, на приобретенный объект недвижимости должно быть зарегистрировано право собственности Заемщика и/или Созаемщика и/или Поручителя (супруга (и) Заемщика) в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.1.2. Кредит, выданный на погашение кредита, предоставленного на цели, указанные в пп. 3.1.1 настоящих Условий. Допускается неоднократное рефинансирование указанного в настоящем пункте кредита.
- 3.2. Валюта кредита – рубли РФ.
- 3.3. Количество рефинансируемых кредитов не более 1 (одного).
- 3.4. Отсутствие текущей просроченной задолженности.
- 3.5. Отсутствие просроченной задолженности продолжительностью более 30 (тридцати) календарных дней в течение последних 12 (двенадцати) месяцев, если срок обслуживания рефинансируемого кредита более 12 (двенадцати) месяцев / отсутствие просроченной задолженности продолжительностью более 30 (тридцати) календарных дней в течение всего срока обслуживания рефинансируемого кредита, если срок по рефинансируемому кредиту менее 12 (двенадцати) месяцев.
- 3.6. Срок обслуживания по рефинансируемому кредиту не менее 6 (шести) месяцев.
- 3.7. Остаток задолженности по рефинансируемому кредиту должен составлять не менее 15% и не более 80% от цены квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/рыночной стоимости недвижимости⁶, передаваемой в залог Банку.

4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА

- 4.1. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом имущественных прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору), обеспечением по кредиту являются:
- 4.1.1. Залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена квартиры, указанная в договоре участия в долевом строительстве/договоре уступки прав требования по указанному договору);
- 4.1.2. Залог квартиры после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком⁷, согласованным в Банке).
- 4.2. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, обеспечением по кредиту является залог жилого помещения (квартиры).
- 4.3. К Поручителям предъявляются требования, аналогичные требованиям к Заемщику. При определении платежеспособности Поручителей может учитываться их совокупный доход. При расчете совокупного дохода может учитываться доход не более 2 (двух) Поручителей.
- 4.4. Оценка квартиры осуществляется за счет средств Заемщика:
- на этапе оформления права собственности Заемщика на квартиру (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 оценщиком⁷, согласованным в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк указанного отчета об оценке.
- 4.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.5.1. Квартира в многоквартирном доме с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- 4.5.2. Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрической,

⁴ Супруг(а) заемщика-залогодателя по рефинансируемому кредиту может выступать Заемщиком или Созаемщиком по кредиту вне зависимости от участия в сделке по рефинансируемому кредиту

⁵ Собственник бизнеса – участник ООО или акционер АО с размером доли участия свыше 1%.

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

⁷ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- паровой или газовой системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 4.5.3. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 4.5.4. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 4.6. **Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.6.1. Износ не более 50%;
- 4.6.2. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу;
- 4.6.3. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 4.7. Банк может принять решение о необходимости дополнительного обеспечения по кредиту в виде поручительства не более 2 (двух) физических лиц.

5. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 5.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения заложенной квартиры.
- 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 10%, но не более размера, обеспеченного залогом требования.
- 5.3. **Договор (полис) страхования заключается:**
- 5.3.1. Не позднее даты выдачи кредита (с учетом п. 5.7 настоящих Условий). При наличии действующего страхового полиса по рефинансируемому кредиту в страховой компании, согласованной с Банком, допускается смена выгодоприобретателя после погашения рефинансируемого кредита.
- 5.3.2. 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).
- 5.4. При наступлении страхового случая в результате повреждения предмета залога, и возмещении по нему ущерба, Заемщик должен застраховать предмет залога на дополнительную сумму до достижения ею суммы страхового возмещения, установленного настоящим разделом.
- 5.5. **К добровольному страхованию** относится страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).
- 5.5.1. Требования к оформлению полиса добровольного страхования аналогичные требованиям, установленным для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения заложенной квартиры;
- 5.5.2. При наличии солидарных Заемщиков по кредитному договору размер страхового возмещения по добровольному страхованию жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов) определяется пропорционально доле дохода Заемщика/Созаемщика(ов) в сумме совокупного дохода Заемщика и Созаемщика(ов)⁸.
- 5.6. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 5.7. Договорами (полисами) страхования может быть установлено, что они вступают в силу в день фактической выдачи кредита Заемщику (для договоров (полисов) личного страхования) или в день регистрации права собственности Заемщика на недвижимость (для договоров (полисов) имущественного страхования).

6. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

6.1. Размер кредита	Для квартир, расположенных на территориях РФ, за исключением г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Для квартир, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области, г. 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 квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/ рыночной стоимости объекта недвижимости - до 80% (включительно) ⁹	
6.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)	
6.3. Размер процентной ставки (% годовых)	4,5%	

⁸ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуются.

⁹ Полученное значение округляется по правилам математического округления до целого числа; значение, составляющее более 80%, округлению не подлежит.

6.4. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)		
Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов), в т.ч. непредоставление полиса страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов) на новый период страхования		+1,5%
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
7.1. Кредит предоставляется при условии заключения договора залога одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке, с которого не осуществляется погашение как текущих, так и просроченных обязательств по иным действующим кредитным договорам с Банком, с последующим переводом денежных средств по поручению Заемщика на счет заемщика рефинансируемого кредита, используемый для обслуживания рефинансируемого кредита.		
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА		
8.1. Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей (в каждый период действия ставки) на основании кредитного договора.		
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА		
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по письменному заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме и сроку.		
10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА		
10.1. Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.		
11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ВЫДАЧИ КРЕДИТА		
11.1. Сведения о реквизитах счета в банке-кредиторе рефинансируемого кредита, используемого для погашения задолженности по рефинансируемому кредиту, включая номер счета, корр. счет/ БИК/ ИНН/ наименование/адрес местонахождения банка-кредитора, подтвержденные банком-кредитором рефинансируемого кредита. Сведения предоставляются, если текущие реквизиты счета, используемого для погашения задолженности по рефинансируемому кредиту, не соответствуют данным, указанным в предоставленном кредитном договоре по рефинансируемому кредиту (данный пункт не применяется в случае рефинансирования ипотечного кредита, выданного АО «АБ «РОССИЯ»).		
12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПОСЛЕ ВЫДАЧИ КРЕДИТА		
12.1. Справка, выданная банком-кредитором рефинансируемого кредита, подтверждающая, что денежные обязательства по погашению задолженности Заемщика перед банком-кредитором по кредитному договору исполнены в полном объеме. Справка должна содержать исходящий номер, дату ее формирования, печать кредитной организации, ФИО, должность и подпись уполномоченного банковского сотрудника, а также сумму кредита и дату его погашения (данный пункт не применяется в случае рефинансирования ипотечного кредита, выданного АО «АБ «РОССИЯ»).		
13. ПЕНИ		
13.1. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы).		1/366 ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора
14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
14.1. Срок действия решения Банка.		3 (три) календарных месяца
15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
15.1. Срок рассмотрения заявки.		Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
16. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
16.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита (% годовых)	Min. 4.814%	Max. 9.092%
16.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 16.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		