

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению ипотечных кредитов
физическим лицам на рефинансирование ипотечных кредитов,
полученных в других банках, «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ»
(далее – Условия)

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА
<p>1.1. Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ) для полного погашения остатка задолженности¹ по кредитному договору, заключенному с другим банком и обеспеченному залогом:</p> <ul style="list-style-type: none">– недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме), которое находится на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу – в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка);– 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».
2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ
<p>2.1. Граждане РФ, являющиеся налоговыми резидентами РФ.</p> <p>2.2. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 75 лет.</p> <p>2.3. Постоянно или временно проживающие и зарегистрированные в РФ.</p> <p>2.4. Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса², самозанятые³, нотариусы.</p> <p>2.5. Для наемных работников: наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года и непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев.</p> <p>2.6. Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых, нотариусов: срок ведения деятельности, подтвержденной финансовой отчетностью, не менее 12 (двенадцати) месяцев. Режим налогообложения собственников бизнеса: УСН, ОСН, индивидуальных предпринимателей: УСН.</p> <p>2.7. Для наемных работников и собственников бизнеса: обязательное наличие 3 (трех) контактных телефонных номеров – рабочего, домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего телефона, обязательное предоставление мобильного или домашнего телефона третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом Заемщика).</p> <p>2.8. Для индивидуальных предпринимателей, самозанятых и нотариусов: обязательное наличие 2 (двух) контактных телефонных номеров - рабочего/домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего/рабочего телефона, обязательное предоставление мобильного или домашнего телефона третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом Заемщика).</p> <p>2.9. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.</p> <p>2.10. Супруг(а) Заемщика в обязательном порядке выступает Созаемщиком по кредиту вне зависимости от наличия источника и размера дохода (за исключением случаев наличия действующего брачного договора, предусматривающего раздельный режим имущества, приобретаемого за счет кредитных средств/ нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги Заемщика при совершении сделки на передачу недвижимости в залог в соответствии с требованиями Семейного кодекса РФ (имущество приобретается/приобреталось в браке)). Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются только требования, указанные в подп. 2.1, 2.3, 2.7 и 2.8 настоящих Условий.</p> <p>2.11. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика.</p> <p>2.12. Все собственники недвижимости, под залог которой предоставлен рефинансируемый кредит, в обязательном порядке выступают Заемщиком/Созаемщиком по кредиту⁴.</p>
3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМОМУ КРЕДИТУ

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

² Физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей 20% и более от уставного капитала организации.

³ Физические лица, получающие доходы от деятельности, при осуществлении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам.

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

- 3.1. Виды рефинансируемых кредитов:
- 3.1.1. Кредит, выданный на цели приобретения объекта недвижимости на вторичном рынке жилья под залог приобретаемой недвижимости или на цели инвестирования в строительство под залог прав требования. 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 подп. 3.1.1 настоящих Условий. Допускается неоднократное рефинансирование указанного в настоящем пункте кредита.
- 3.1.3. Кредит, выданный на любые цели под залог имеющейся недвижимости в собственности Заемщика и/или Созаемщика и/или Поручителя (супруга(и) Заемщика).
- 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 учитывается.
- 3.7. Остаток задолженности по рефинансируемому кредиту должен составлять:
- не менее 15% от цены квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договору уступке прав требования по указанному договору/рыночной стоимости недвижимости⁵, передаваемой в залог Банку;
 - не более 80% от цены квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договору уступке прав требования по указанному договору)/рыночной стоимости недвижимости⁵, передаваемой в залог Банку, при рефинансировании кредита, выданного на цели приобретения недвижимости под залог приобретаемой недвижимости или на цели инвестирования в строительство под залог прав требования;
 - не более 60% от рыночной стоимости недвижимости⁵, передаваемой в залог Банку, при рефинансировании кредита, выданного на любые цели под залог недвижимости, имеющейся в собственности Заемщика/Созаемщика.

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/договору уступке 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 оценщиком⁶, 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 оценщиком⁶, согласованным в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк 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, паровой или газовой системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения;

⁵ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в подп. 4.4 настоящих Условий.

⁶ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 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 базовую процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более размера, обеспеченного залогом требования.
- 5.3. Договор (полис) страхования заключается:
- 5.3.1. Заемщиком/ Созаемщиком не позднее даты подписания кредитного договора. 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, 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** относятся:
- 5.5.1. Страхование жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов);
- 5.5.2. Страхование риска прекращения права собственности на заложенную квартиру на срок не менее 3 (трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика/Созаемщика.
- 5.6. Возможно заключение комплексного ипотечного страхования, включающего в себя все виды страхования, указанные в данном разделе.
- 5.7. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком, а при получении кредита в целях, не связанных с предпринимательской деятельностью – другими страховыми компаниями в случае наличия у них кредитного рейтинга «Эксперт Ра»/АКРА/НРА/НКР2 на уровне не ниже «А-»⁷.
- 5.8. К договорам (полисам) страхования, указанным в подп. 5.5 настоящих Условий, применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения заложенной квартиры.
- 5.9. 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.

6. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

6.1. Размер кредита	от 500 000 до 70 000 000 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) ⁵
6.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев включительно (с шагом 6 месяцев)

⁷ 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.

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

6.3. Размер базовой процентной ставки, %	КС+5% ⁹
6.4. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ БАЗОВОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ	
- Рефинансирование кредита, выданного на цели, указанные в подп. 3.1.1 и 3.1.2 настоящих Условий; - Комплексное ипотечное страхование ¹⁰	
6.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ БАЗОВОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)	
6.5.1. При рефинансировании кредита, выданного на любые цели под залог имеющейся в собственности Заемщика/Созаемщика недвижимости	+0,50%
6.5.2. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов), и отсутствие страхования риска прекращения права собственности на заложенную квартиру на срок не менее 3 лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика/Созаемщика (не учитывается в случае наличия комплексного ипотечного страхования)	+1,00%
6.5.3. после государственной регистрации ипотеки на квартиру (залога имущественных прав требования)	-1,00%
6.5.4. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке ¹¹	-2,00%
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
Кредит предоставляется при условии заключения договора залога одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА	
Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей на основании кредитного договора.	
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА	
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме.	
9.2. Частичное досрочное исполнение 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.	
9.3. Полное досрочное исполнение обязательств по кредиту: – 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. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА	
Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.	
11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ВЫДАЧИ КРЕДИТА	
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.	
12. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПОСЛЕ ВЫДАЧИ КРЕДИТА	
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	

⁹ Приказом по общим вопросам подлежат введению в действие Условия кредитования с фиксированными процентными ставками, рассчитанными на дату издания соответствующего Приказа по общим вопросам. При изменении ключевой ставки (далее – КС) Центрального банка РФ (далее – ЦБ РФ) Условия кредитования с указанием соответствующей фиксированной ставки подлежат введению в действие Приказом по общим вопросам с даты изменения КС ЦБ РФ.

¹⁰ Страхование риска прекращения права собственности на заложенную квартиру может не входить в комплексное ипотечное страхование по решению Банка, если:

1) объект недвижимости находится в собственности у Заемщика/Созаемщика более 3 (трех) лет;

2) квартира приобретена на первичном рынке жилья по Договору участия в долевом строительстве.

¹¹ Возможно предоставление Заемщиком документа, подтверждающего перевод получения заработной платы на карточный счет, открытый в Банке

кредитной организации, ФИО, должность и подпись уполномоченного банковского сотрудника, а также сумму кредита и дату его погашения.	
13. ПЕНИ	
Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы).	1/366 КС ЦБ РФ
14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ	
Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев
15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ	
Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
16. ДИАПАЗОН ЗНАЧЕНИЙ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА	
От фиксированного значения базовой процентной ставки (уменьшенной на 2 пп), до предельного уровня полной стоимости кредита, установленного Центральным банком Российской Федерации на соответствующий календарный квартал по соответствующему виду кредитования. Полная стоимость кредита определяется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Приведённая информация носит справочный характер и не применяется для расчётов суммы платежей по кредитному договору ¹² .	Min 16,761 Max 38,901

¹² Приказом по общим вопросам подлежат введению в действие Условия кредитования с фиксированными процентными ставками, рассчитанными на дату издания соответствующего Приказа по общим вопросам. При изменении КС ЦБ РФ Условия кредитования с указанием соответствующей фиксированной ставки подлежат введению в действие Приказом по общим вопросам с даты изменения КС ЦБ РФ.