Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению супругам военнослужащим-участникам НИС ипотечных кредитов на приобретение недвижимости на вторичном рынке жилья «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА ДВА НИС»
(далее – Условия)

1.	**ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА**
1.1.	Кредит предоставляется:
1.1.1.	военнослужащим, являющимся участниками НИС[1], имеющим право на получение целевого жилищного займа на основании Федерального закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» состоящих в браке:
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).
2.	**ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ**
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[2].
2.4.	Постоянно или временно проживающий и зарегистрированный в РФ.
2.5.	Заемщик и Созаемщик состоят в браке.
2.6.	Заемщиком выступает участник НИС с наименьшим расчетным сроком погашения ипотечного кредита за счет средств целевого жилищного займа.
3.	**ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА**
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.	**Квартира должна отвечать следующим требованиям:**
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.	**Здание, в котором расположена квартира, должно отвечать следующим требованиям:**
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.	**Банк не предоставляет кредитные средства физическим лицам на приобретение:**
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.	**Земельный участок**:
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;

[1] НИС – накопительно-ипотечная система.
[2] Дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 50 лет.

– для секции блокированной застройки (таунхаус): жилая застройка / малоэтажная многоквартирная застройка/ блокированная жилая застройка**.**

3.7.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.

3.7.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.

3.7.4. Земельный участок не должен относится к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.

3.7.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.

3.7.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.

3.8. **Жилой дом/секция блокированной застройки:**

3.8.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);

3.8.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;

3.8.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;

3.8.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;

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;

3.8.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;

3.8.7. Износ здания – не более 50%;

3.8.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).

4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

4.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения заложенной квартиры / жилого дома / секции блокированной застройки.

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 Базовую процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более размера, обеспеченного залогом требования.

4.3. **Договор (полис) страхования заключается:**

4.3.1. Заемщиком не позднее даты подписания кредитного договора;

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).

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.

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-»[3].

4.6. **К добровольному страхованию (по инициативе Заемщика/Созаемщика)** относятся страхование риска прекращения права собственности на заложенный объект недвижимости на срок не менее 3 (трех) лет и страхование жизни и здоровья Заемщика и(или) Созаемщика.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

5.1. Размер кредита[4]	от 300 000 до 4 762 000 рублей (погашение кредита осуществляется только за

[3] 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.

[4] 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.

	счет средств целевого жилищного займа)[5]
5.2. Срок кредита	от 12 месяцев до 300 месяцев (при этом максимальный срок кредита не должен превышать срок, на который Заемщику - участнику НИС предоставляется целевой жилищный заем) (шаг 1 месяц)
5.3. Минимальный первоначальный взнос[6], в %.	20,01%
5.4. Размер базовой процентной ставки, % годовых	КС + 3%
5.5. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке[7]	-0,5%

6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

Кредит предоставляется единовременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.

7. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА

7.1. Погашение задолженности осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, являющимися фиксированными в течение всего срока кредита:

7.1.1. Размер ежемесячного аннуитетного платежа равен двойному 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 и(или) Созаемщик исполняет все обязательства по кредитному договору самостоятельно и за счет собственных средств в следующих случаях:

7.2.1. Утраты Заемщиком и(или) Созаемщиком 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 и(или) Созаемщик из реестра участников НИС в результате чего Заемщик и(или) Созаемщик 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.

8. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

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 и(или) Созаемщик;

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 и(или) Созаемщика 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 и(или) Созаемщика 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.

9. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

---

[5] Максимальная сумма кредита может быть пересмотрена при изменении: размера накопительного взноса участника НИС, размера базовой ставки

[6] 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.

[7] 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, 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.

Приобретаемая недвижимость оформляется в общую совместную собственность Заемщика и Созаемщика, Оформление права собственности полностью или в доле на несовершеннолетних лиц не допускается.
10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА
Расчет максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в Банке методикой расчета лимита кредитования.
11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ НА КРЕДИТ
11.1. **Перечень документов Заемщика:** 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. Свидетельство о браке Заемщика и Созаемщика; 11.1.5. 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.

12. ПЕНИ	
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

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ	
Срок действия решения Банка.	До 3 (трех) календарных месяцев

14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ	
Срок рассмотрения заявки.	3 (три) рабочих дня

15. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 17,262	Max 38,901

Полная стоимость кредита (ПСК) определяется требованиями Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

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.

Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 15 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.