

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 в рублях Российской Федерации (далее – РФ):
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, жилой дом с земельным участком, секция блокированной застройки с земельным участком), 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 – приобретаемое жилое помещение, являющаяся обеспечением по кредиту, должно 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.	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.	Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса ³ , самозанятые ⁴ , нотариусы.
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.
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.
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, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
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 дополнительного номера мобильного телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
2.9.	Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
2.10.	Рождение у Заемщика в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) первого ребенка и (или) последующих детей или имеющего ребенка, рожденного не позднее 31.12.2023, которому установлена категория «ребенок-инвалид» (обязательно предоставление документа подтверждающего установлении категории «ребенок-инвалид»), которые являются гражданами РФ (обязательно предоставление свидетельств о рождении всех детей (включая совершеннолетних), а также документов ⁵ , подтверждающих гражданство РФ первого и (или) последующих детей).
2.11.	При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков
2.12.	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

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

⁴ Физические лица, получающие доходы от деятельности, при осуществлении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам.

⁵ Подтверждением гражданства РФ может быть соответствующая отметка в свидетельстве о рождении либо запись о гражданстве РФ обоих родителей/единственного родителя.

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)).

- 2.13. 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 31.12.2023 (включительно) родился первый ребенок и (или) последующие дети или имеющего ребенка, рожденного не позднее 31.12.2023, которому установлена категория «ребенок-инвалид» (обязательно предоставление документа подтверждающего установлении категории «ребенок-инвалид»), которые являются гражданами РФ, при условии, что данное лицо является родителем первого и (или) последующего ребенка Заемщика (вне зависимости от платежеспособности данного лица).
- 2.14. Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в п.п. 2.1, 2.3, 2.7 и 2.9 настоящих Условий.
- 2.15. Все собственники недвижимости, под залог которой предоставлен рефинансируемый кредит, в обязательном порядке выступают Заемщиком/Созаемщиком по кредиту⁶.
- 2.16. 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. № 2166⁷.

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 на цели приобретения квартиры/жилого дома с земельным участком/секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника жилого помещения либо на приобретение квартиры /жилого дома с земельным участком /секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у публично-правовой компании «Фонд развития территорий» под залог приобретаемого жилого помещения. 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 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 недвижимости⁸, 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 жилого помещения, указанная в договоре участия в долевом

⁶ Супруг(а) заемщика-залогодателя по рефинансируемому кредиту может выступать Заемщиком или Созаемщиком по кредиту вне зависимости от участия в сделке по рефинансируемому кредиту.

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

⁸ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 4.4 настоящих Условий.

строительстве/договоре уступки прав требования по указанному договору);

- 4.1.2.** Залог жилого помещения после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком⁹, согласованным в Банке).
- 4.2. В случае рефинансирования кредита, обеспеченного залогом недвижимого имущества, обеспечением по кредиту является залог жилого помещения.
- 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 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 оценщиком⁹, 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:**
- 4.5.1.1.Квартира в многоквартирном доме с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);
- 4.5.1.2.Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрической, паровой или газовой системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 4.5.1.3.Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 4.5.1.4.Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 4.5.2. Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям** (при рефинансировании кредита, обеспеченного залогом недвижимости):
- 4.5.2.1.Износ не более 50%;
- 4.5.2.2.Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу;
- 4.5.2.3.Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 4.5.3. Земельный участок:**
- 4.5.3.1. Земельный участок имеет целевое назначение: земли поселений (населенных пунктов) / земли сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, разрешенное использование:
- для 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.
- 4.5.3.2.Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 4.5.3.3.При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.
- 4.5.3.4.Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 4.5.3.5.Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация) / водоохранная зона.
- 4.5.3.6.Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.
- 4.5.3.7.На земельном участке располагается приобретаемый жилой дом /секция блокированной застройки.
- 4.5.4. Жилой дом/секция блокированной застройки:**
- 4.5.4.1.Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 4.5.4.2.Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 4.5.4.3.Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 4.5.4.4.Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 4.5.4.5.Инженерные системы должны располагаться в зарегистрированной в ЕГРН части жилого дома, наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета отдельных или совмещенных) с установленным оборудованием;

⁹ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 4.5.4.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 4.5.4.7. Износ здания – не более 50%;
- 4.5.4.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).
- 4.6. 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 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:**
- 5.3.1. Не позднее даты подписания кредитного договора (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, 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 заложенного жилого помещения;
- 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)¹⁰.
- 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 с даты подписания кредитного договора (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 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 участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/ рыночной стоимости объекта недвижимости - до 70% (включительно) Ошибка! Закладка не определена.	
6.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)	
6.2.1. Срок кредита при рефинансировании кредита выданного на цели приобретения жилого дома/секции блокированной застройки	от 12 до 180 месяцев (с шагом 6 месяцев)	
6.3. Размер процентной ставки (% годовых)	6%	

6.4. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)

¹⁰ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуются.

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 + 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.	До 3 (трех) календарных месяцев	
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. 6,259%	Max. 6,472%
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.		