

Условия

АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению военнослужащим ипотечных кредитов на рефинансирование кредитов, полученных в сторонних банках в рамках программ по военной ипотеке, «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ»

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА
1.1. Название продукта – «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ».
1.2. Кредит предоставляется:
1.2.1. военнослужащим, включенным в реестр участников НИС ¹ для полного* погашения остатка задолженности по кредитному договору, заключенному с сторонним кредитором по программе «Военная ипотека» и обеспеченному:
– залогом недвижимого имущества (квартира в многоквартирном доме / жилой дом с земельным участком / секция блокированной застройки с земельным участком (таунхаус)), 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 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»;
1.2.2. в рублях РФ.
2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ
2.1. Гражданин РФ, являющийся резидентом РФ.
2.2. Военнослужащий.
2.3. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику 50 лет ¹ .
2.4. Постоянно или временно (не менее 6 месяцев) проживающий и зарегистрированный в РФ.
3. ТРЕБОВАНИЯ К РЕФИНАНСИРУЕМЫМ КРЕДИТАМ
3.1. Виды рефинансируемых кредитов:
3.1.1. Кредит, выданный сторонним банком в рамках программы по военной ипотеке на цели приобретения объекта недвижимости (квартира в многоквартирном доме / жилой дом с земельным участком / секция блокированной застройки с земельным участком (таунхаус)) на вторичном рынке жилья, под залог приобретаемой недвижимости;
3.1.2. Кредит, выданный сторонним банком в рамках программы по военной ипотеке на приобретение квартиры по договору долевого участия под залог имущественных прав по договору долевого участия. Кредитный договор должен быть заключен на приобретение объекта недвижимости (квартира в многоквартирном доме), согласованного с Банком. Допускается неоднократное рефинансирование, указанных в п. 3.1 настоящих Условий, кредитов.
3.2. Остаток задолженности должен составлять:
– не менее 15% от рыночной стоимости ² /стоимости по Договору участия в долевом строительстве недвижимости, передаваемой в залог Банку;
– не более 70% от рыночной стоимости ² /стоимости по Договору участия в долевом строительстве недвижимости, 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.
4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА
4.1. В случае приобретения квартиры в строящемся жилом доме обеспечением по кредиту является залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена квартиры, указанная в договоре участия в долевом строительстве)/залог жилого помещения, приобретенного по договору участия в долевом строительстве.
4.2. В случае приобретения объекта недвижимости на вторичном рынке жилья обеспечением по кредиту является залог жилого помещения/земельного участка, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств.
4.3. До выдачи кредита предполагаемый предмет залога должен пройти оценку его рыночной стоимости за

¹ Дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 50 лет.

² Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, подготовленного оценщиком, который согласован в Банке.

счет средств Заемщика. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке, выполненным оценщиком, который согласован³ с Банком (пункт не распространяется на права требования по Договору участия в долевом строительстве недвижимости).

4.4. Предмет залога должен располагаться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу – в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка).

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, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим 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 этажа);

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 расположена квартира, должно отвечать следующим требованиям:

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 железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;

4.5.2.4. 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) в соответствии 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 рефинансировании кредита, выданного на секцию 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 Заемщика.

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;

4.5.4.6. При рефинансировании кредита выданного на покупку 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

³ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

* В случае, если одобренной суммы кредита не достаточно для полного погашения остатка задолженности по рефинансируемому кредиту, кредит предоставляется при условии внесения Заемщиком собственных средств в размере разницы между суммой предоставляемого кредита и остатком задолженности по рефинансируемому кредиту на счет Заемщика, открытый в Банке.

привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).	
5. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ	
<p>5.1. К обязательному страхованию относится страхование риска утраты и повреждения заложенной квартиры / жилого дома / секции блокированной застройки (таунхаус).</p> <p>5.2. Договор (полис) страхования должен предусматривать следующие условия:</p> <p>5.2.1. Банк является выгодоприобретателем по указанному договору (полису) страхования и не может быть заменен без его согласия.</p> <p>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.</p> <p>5.3. Договор (полис) страхования заключается не позднее даты подписания кредитного договора, на период действия кредитного договора, с оплатой страховой премии за период страхования в рассрочку (ежегодно, при согласовании со страховой компанией и Банком). При наличии действующего страхового полиса по рефинансируемому кредиту в страховой компании, согласованной с Банком, допускается смена выгодоприобретателя после погашения рефинансируемого кредита.</p> <p>5.3.1. При наступлении страхового случая в результате повреждения квартиры и возмещения по нему ущерба, Заемщик должен застраховать квартиру / жилой дом / секции блокированной застройки (таунхаус) на дополнительную сумму до достижения ею суммы страхового возмещения, установленного настоящим разделом.</p> <p>5.3.2. Договором (полисом) страхования может быть установлено, что он вступает в силу в день регистрации права собственности Заемщика на объект недвижимости.</p> <p>5.4. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.</p> <p>5.5. К добровольному страхованию (по инициативе Заемщика) относится:</p> <p>5.5.1. Страхование жизни и здоровья Заемщика.</p> <p>5.5.2. Страхование риска прекращения права собственности на заложенную квартиру / жилого дома / секции блокированной застройки (таунхаус) на срок не менее 3 (трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика.</p> <p>5.6. Возможно заключение договора комплексного ипотечного страхования, включающего в себя все виды страхования, указанные в данном разделе.</p>	
6. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
6.1. Размер кредита	от 300 000 до 2 150 000 рублей (погашение кредита осуществляется только за счет средств целевого жилищного займа)
6.2. Срок кредита	от 12 до 300 месяцев (при этом дата окончания срока кредитования определяется как последняя дата календарного месяца, в котором участник НИС достигнет возраста 50 лет)
6.3. Размер процентной ставки, % годовых	16,75%
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
7.1. Кредит предоставляется при условии заключения договора залога единовременно 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, открытый в предшествующем кредиторе/на счет предшествующего кредитора, используемый для обслуживания рефинансируемого кредита.	
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА	
8.1. Погашение задолженности осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, являющимися фиксированными в течение всего срока кредита.	
8.1.1. 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.	
8.2. Заемщик исполняет все обязательства по Кредитному договору самостоятельно и за счет собственных средств в следующих случаях:	
8.2.1. утраты Заемщиком права на получение средств от ФГКУ «Росвоенипотека» 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;	
8.2.2. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями Кредитного договора.	

9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА		
9.1. Досрочное погашение (полное или частичное) кредита или его части допускается без комиссий и ограничений по сумме и сроку и за счет:		
9.1.1. собственных средств Заемщика по письменному заявлению Заемщика;		
9.1.2. средств целевого жилищного займа на основании уведомления, полученного от ФГКУ «Росвоенипотека»;		
9.1.3. средств целевого жилищного займа без уведомления в случае, когда досрочное погашение ипотечного кредита осуществляется в связи с превышением размера ежемесячного платежа НИС жилищного обеспечения военнослужащих на год заключения Кредитного договора над суммой ежемесячного аннуитетного платежа.		
10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА		
10.1. Расчет максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в Банке методикой расчета лимита кредитования.		
11. ПЕНИ		
11.1. 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	
11.2. 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	
12. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
12.1. Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцать) рабочих дней	
13. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
13.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 17,104%	Max 17,104%
13.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в пп. 14.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		