23 декабря 2023 г.

Памятка об основных положениях государственной программы по субсидированию ставки по жилищным (ипотечным) кредитам[1] и условиях кредитования в рамках Программы.

ПАО РОСБАНК (далее - Банк), являясь участником государственной программы по субсидированию ставки по жилищным (ипотечным) кредитам (далее – опция IT ипотека), осуществляет предоставление кредитов в рамках опции IT ипотека.

Условия опции IT-ипотека

- **Диапазон полная стоимость кредита**: 4,187% - 5,531%[2]
- **Процентная ставка:** 2,75% - 5%[3]
- **Срок кредита:** до 35 лет
- **Валюта кредита:** рубли РФ
- **Заемщик/созаемщик:** гражданин РФ
- **Минимальная сумма кредита:**
  - от 600 тыс. для объекта, расположенного в Москве/Московской области;
  - от 300 тыс. для объекта, расположенного в регионах, отличных от Москвы/Московской области.
- **Максимальная сумма кредита:**
  - не более **9 млн.** рублей РФ (включительно) для приобретения (строительства) жилых помещений, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, численность населения которого на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, составляла до 1 млн. человек;
  - не более **18 млн.** рублей РФ (включительно) для приобретения (строительства) жилых помещений, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, численность населения которого на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, составляла 1 млн. человек или более.
- **Первоначальный взнос: 20,10%** и более процентов стоимости приобретаемого жилья (может быть оплачен как за счет собственных средств, так и за счет средств государственных (муниципальных) субсидий, в том числе средств материнского капитала, а также работодателя заемщика, при этом, указанные средства не должны быть заемными)[4].
- Погашение кредита производится равными ежемесячными (аннуитетными) платежами, в течение всего срока действия кредита (за исключением первого и последнего месяцев) без возможности увеличения остатка ссудной задолженности. Изменение размера аннуитетного платежа допускается в случаях, предусмотренных кредитным договором.
- **Период заключения кредитных договоров:** по 31.12.2024 г. (включительно)

- **Цели кредита:**

  - для приобретения заемщиками у юридических лиц[4] (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) на этапе строительства жилых помещений в многоквартирных домах и в домах блокированной застройки по договорам участия в долевом строительстве/заключенным заемщиками с юридическими лицами по договорам уступки права требования по указанным договорам (количество уступок не ограничено) в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- для приобретения заемщиками жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки, домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками, по договорам купли-продажи, заключенным с индивидуальными предпринимателями, являющимися первыми собственниками указанных жилых помещений, домов блокированной застройки, зарегистрировавшими право собственности на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и построившими (создавшими) указанные жилые помещения, дома блокированной застройки в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таких индивидуальных предпринимателях в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей кодом вида (кодами видов) экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, или с юридическими лицами, являющимися первыми собственниками указанных жилых помещений, домов блокированной застройки и зарегистрировавшими право собственности на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию, или с управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда (далее – ЗПИФ), осуществляющей доверительное управление ЗПИФ, в состав которого входят указанные жилые помещения, дома блокированной застройки, первыми собственниками которых являются владельцы инвестиционных паев такого ЗПИФ, право общей долевой собственности которых на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки зарегистрировано после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию, либо с публично – правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Фонд)[5], при условии, что указанные объекты недвижимости переданы Фонду в рамках процедуры банкротства застройщика;
- для приобретения заемщиками индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, по договорам купли-продажи, заключенным с индивидуальными предпринимателями, являющимися первыми собственниками таких жилых домов, зарегистрировавшими право собственности на указанные индивидуальные жилые дома после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности и построившими (создавшими) указанные жилые дома в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таком индивидуальном предпринимателе в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей кодом вида (кодами видов) экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, или для приобретения заемщиками индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, включая индивидуальные жилые дома в границах территорий малоэтажных жилых комплексов по договорам купли-продажи, заключенным с юридическими лицами, являющимися первыми собственниками таких жилых домов и зарегистрировавшими право собственности на указанные жилые дома после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям

законодательства о градостроительной деятельности), или с управляющей компанией ЗПИФ, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ, в состав которого входят указанные жилые дома, первыми собственниками которых являются владельцы инвестиционных паев такого ЗПИФ, право общей долевой собственности которых на указанные жилые дома зарегистрировано после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию (получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствующих случаях), либо для приобретения заемщиками жилых помещений в домах блокированной застройки, домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками, переданных Фонду, при условии, что указанные объекты недвижимости переданы Фонду в рамках процедуры банкротства застройщика.

- для оплаты заемщиками работ по строительству индивидуальных жилых домов на земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, если указанное строительство осуществляется по одному или нескольким договорам подряда, заключенным заемщиками с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, или для приобретения заемщиками земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации, по договорам купли-продажи и оплаты работ по строительству на них индивидуальных жилых домов, если указанное строительство осуществляется по одному или нескольким договорам подряда, заключенным заемщиками с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями;
- для приобретения заемщиками у юридических лиц (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) находящихся на этапе строительства индивидуальных жилых домов в границах территорий малоэтажных жилых комплексов по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с положениями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- не предусмотрена возможность кредитования в случае если договоры, в соответствии с которыми жилые помещения приобретаются заемщиками в собственность, в том числе по завершении их строительства (создания), содержат условия об оказании заемщикам услуг по выполнению работ по ремонту и (или) перепланировке (переустройству) жилых помещений, изменению их назначения, приобретению мебели, отделимого от жилых помещений бытового оборудования и предметов интерьера.

- **Страхование**

  Страхование риска(-ов) наступления смерти и установления инвалидности I или II группы и/или утраты и повреждения недвижимого имущества. Заемщик вправе не осуществлять страхование. При отказе от страхования риска(-ов) наступления смерти и установления инвалидности I или II группы и/или утраты и повреждения недвижимого имущества Банк вправе увеличить процентную ставку по кредиту не более чем на 1 процентный пункт. При этом процентная ставка не должна превышать размер максимальной процентной ставки, предусмотренной Постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 № 805 в размере 5,00 % годовых.

- **Заемщик или хотя бы один из солидарных заемщиков на дату заключения кредитного договора соответствует всем следующим требованиям:**

  - основным местом работы является организация, осуществляющая деятельность в области информационных технологий, **аккредитованная** в соответствии с требованиями Программы[5] (далее – IT-организация);
  - для исчисления средней заработной платы возможен учет также средней заработной платы заемщика по совместительству в аккредитованной IT-организации, не являющейся основным местом работы [7].
  - возраст **от 20**[8] до **50** лет (включительно);
  - на дату заключения кредитного договора для заемщика в возрасте от 36 до 50 лет (включительно) применяется следующее требование: в течение не менее чем 3 календарных месяцев, предшествовавших дате заключения кредитного договора, размер исчисленной в установленном Правительством Российской Федерации порядке средней заработной платы заемщика с учетом налога на доходы физических лиц по основному месту работы в IT-организации, в том числе с учетом средней заработной платы по месту работы по совместительству в IT-организации, не являющейся основным местом работы, составлял:
    - **от 150 тыс. рублей** - для заемщика, основное место работы которого в IT-организации находится в городе Москве;
    - **от 120 тыс. рублей** - для заемщика, основное место работы которого в IT-организации находится в городе, расположенном на территории Российской Федерации, или городе федерального значения (включая муниципальные образования в его составе), за исключением города Москвы, при этом численность населения такого города или такого города федерального значения (включая муниципальные образования в его составе) на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, составляла **1 млн. человек или более** в соответствии с официальной статистической информацией, сформированной федеральным органом исполнительной власти в области государственного статистического учета;
    - **от 70 тыс. рублей** - для заемщика, основное место работы которого в IT-организации находится в любом не указанном в предыдущих абзацах городе федерального значения (включая муниципальные образования в его составе), городе, расположенном на территории Российской Федерации, или ином не указанном в предыдущем абзаце муниципальном образовании, расположенном на территории Российской Федерации.
  - заемщик не является или ранее не являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков либо поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), по которому (которым) кредитор получает или ранее получал возмещение недополученных доходов по настоящей Программе.
  - срок, в течение которого заемщик должен являться работником IT-организации по основному месту работы – не менее 5 лет с даты заключения кредитного договора[6]

- **Дополнительно:**
  - Не применимо к действующим кредитам, а также к кредитам на погашение ранее выданных кредитов (рефинансирование), к иным кредитам.
  - Необходимо соблюдение требования о том, что кредитору не возмещались и не возмещаются по данному кредиту (займу) недополученные им доходы по иным мерам господдержки[9].

- **В случае возникновения вопросов можно обратиться** 8 (800) 200-54-34, https://rosbank-dom.ru/predvaritelnoe-odobrenie-kredita/.

---

[1] В целях реализации Постановления Правительства РФ от 30.04.2022 N 805 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу "ДОМ.РФ" в виде вклада в имущество акционерного общества "ДОМ.РФ", не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, и Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий" (далее – Программа)

[2] минимальное значение ПСК указано для следующих условий – приобретение строящейся квартиры с фиксированной процентной ставкой, срок 10 лет, подтверждение дохода справкой 2-НДФЛ, первоначальный взнос более 20,1%, при условии совершения в связи со снижением процентной ставки по договору единоразового платежа в размере от 1,35% до 10,88% от суммы кредита (в зависимости от условий кредитного договора), страхование двух рисков 0,520%; максимальное значение ПСК указано для следующих условий – приобретение готовой квартиры с фиксированной процентной ставкой, срок 35 лет, заемщик является наемным работником, доход и трудоустройство которого документально не подтверждено работодателем, при этом компания-работодатель должна быть зарегистрирована в соответствии с действующим законодательством РФ, первоначальный взнос от 20,1%, программа «Назначь свою страховку», не предусматривающая страхование двух рисков.

[3] Условия кредитования, влияющие на полную стоимость кредита (по состоянию на 23.12.2023 г.): при условии применения опции «IT ипотека», при условии заключения кредитного договора в период по 31.12.2024 г., только для заемщиков, имеющих гражданство РФ, кредит выдается на срок от 3 до 35 лет:

диапазон полной стоимости кредита 4,187% – 5,531%, ставки 2,75% - 5% для клиентов, зарплатный счет которых открыт в ПАО РОСБАНК, диапазон полной стоимости кредита 4,661% – 5,531%, ставки 3% - 5% для остальных категорий клиентов с первоначальным взносом от 20,10% от цены по договору приобретения прав на жилое помещение (по договорам купли-продажи домов блокированной застройки с земельными участками)/готовых индивидуальных жилых домов в границах территорий малоэтажных жилых комплексов по договорам купли-продажи, заключенным с юридическими лицами (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) или с индивидуальными предпринимателями, являющимися первыми собственниками; для оплаты заемщиками работ по строительству индивидуальных жилых домов на земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, если указанное строительство осуществляется по одному или нескольким договорам подряда, заключенным заемщиками с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, или для приобретения заемщиками земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации, по договорам купли-продажи и оплаты работ по строительству на них индивидуальных жилых домов, если указанное строительство осуществляется по одному или нескольким договорам подряда, заключенным заемщиками с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями; для приобретение жилого помещения на первичном рынке у юридического лица (за исключением инвестиционных фондов, в том числе их управляющих компаний) на этапе строительства по договорам участия в долевом строительстве (заключенным заемщиками с юридическими лицами договорам уступки права требования по указанным договорам) /готового жилого помещения у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) или с индивидуального предпринимателя, являющегося первыми собственником с первоначальным взносом от 20,10% от цены по договору приобретения прав на жилое помещение (по договорам купли-продажи в многоквартирных домах и домах блокированной застройки).

При совершении единоразового платежа в размере от 1,35 до 12,10% от суммы кредита (в зависимости от условий кредитного договора) в связи со снижением процентной ставки по договору. Размер кредита при условии документального подтверждения дохода от 600 000 руб. для Москвы и Московской области, от 300 000 руб. для других регионов и до 18 млн. рублей РФ (включительно) для приобретения (строительства) жилых помещений, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, численность населения которого на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, составляла 1 млн. человек или более и до 9 000 000 рублей РФ (включительно) для приобретения (строительства) жилых помещений, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, численность населения которого на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора,

составляла до 1 млн. человек. Расходы по оценке, страхованию – в соответствии с тарифами оценочных и страховых компаний. Банк вправе установить повышенную процентную ставку по кредиту в размере не более ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 1,5 процентных пункта по истечении 3 месяцев после прекращения заемщиком (одним из созаемщиков) работы в аккредитованной организации, осуществляющей деятельность в области информационных технологий по любому из предусмотренных трудовым законодательством оснований или при отсутствии до истечения указанного срока сведений о трудоустройстве заемщика в эту же или иную организацию по форме, установленной кредитным договором. Не является публичной офертой. Банк вправе отказать в предоставлении кредита. ПАО РОСБАНК Генеральная лицензия ЦБ РФ №2272 от 28.01.2015

[4] Размер доли собственных средств округляется по правилам математического округления с точностью до целого числа.

[4] Права на отчуждаемое недвижимое имущество должны принадлежать юридическому лицу на праве собственности в связи с чем, не допускается в рамках Опции приобретение по договору купли-продажи, заключаемому с государственным или муниципальным унитарным предприятием, имеющим право оперативного управления или хозяйственного ведения на имущество (например, с Казенным предприятием, кроме АО Мосреалстрой).

[5] Проверить входит ли компания в список аккредитованных можно на сайте Госуслуг.

[6] Требование распространяется на все кредитные договоры, заключенные ранее - с даты вступления в силу Постановления Правительства № 805

[7]Проверить входит ли компания в список аккредитованных можно на сайте Госуслуг.
[8] Минимальный возраст Созаемщиков, доход которых не учитывается при принятии решения о предоставлении кредита, Поручителей – 18 лет
[9] Меры господдержки, предусмотренные предусмотрены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. N 1711 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу "ДОМ.РФ" в виде вкладов в имущество акционерного общества "ДОМ.РФ", не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей", постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 г. N 1567 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)", постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2019 г. N 1609 "Об утверждении условий программы "Дальневосточная ипотека" и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. N 1713-р" и постановлением Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. N 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах".
[5] В соответствии со статьей 134 ФЗ «О публично – правовой компании «Фонд развития территорий».