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 Льготная новостройка), осуществляет предоставление кредитов в рамках опции Льготная новостройка.

Условия опции Льготная новостройка

- **Диапазон полной стоимости кредита:** 7,415% - 9,000%[2]
- **Процентная ставка:** 5,75% - 9%[3]
- **Срок кредита:** до 35 лет
- **Валюта кредита:** рубли РФ
- **Заемщик/созаемщик:** гражданин РФ
- **Минимальная сумма кредита:**
  - от 600 тыс. рублей РФ для объекта, расположенного в Москве/Московской области;
  - от 300 тыс. рублей РФ для объекта, расположенного в регионах, отличных от Москвы/Московской области.
- **Максимальная сумма кредита:**
  - до 6 млн. рублей.
- **Первоначальный взнос:** 30,10% 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:** с 01.05.2020 г. по 01.07.2024 г. (включительно).
- **Количество кредитных договоров**: заключенных с заемщиком по 05.01.2023 г. включительно, в рамках опции Льготная новостройка, не ограничено. Для кредитных договоров, заключаемых с 06.01.2023 г., предусмотрено требование о том, что заемщик (созаемщик) не должен являться (ранее не являлся) заемщиком (созаемщиком) по другому кредитному договору в рамках опции Льготная новостройка, заключенному с 06.01.2023 г.

- **Цели кредита:**

  - Приобретение заемщиками у **юридических лиц** (за исключением инвестиционных фондов, в том числе их управляющих компаний) жилых помещений и жилых помещений с земельными участками (включая индивидуальные жилые дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса, жилые помещения в домах блокированной застройки, дома блокированной застройки[5]), **находящихся на этапе строительства**, по

договорам участия в долевом строительстве или заключенным заемщиками с юридическими лицами договорам уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве[6] 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»;

• Приобретение заемщиками **жилых помещений и жилых помещений с земельными участками** (включая индивидуальные жилые дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса и жилые помещения в домах блокированной застройки, дома блокированной застройки) путем заключения **договора купли-продажи с:**

- **юридическим лицом**[7], являющимся **первым собственником** такого жилого помещения и зарегистрировавшим право собственности на указанное жилое помещение после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса или его этапа, предусмотренного проектной декларацией);
- **индивидуальным предпринимателем,** являющимся первым и единственным собственником жилого помещения и зарегистрировавшим право собственности на жилое помещение после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, построившим (создавшим) жилое помещение в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таких ИП в ЕГРИП кодом вида (кодами видов) экономической деятельности по ОКВЭД;
- **управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда (далее – ЗПИФ)**, осуществляющей доверительное управление таким ЗПИФ, владельцы инвестиционных паев которого являются первыми собственниками таких жилых помещений, право общей долевой собственности которых на указанные жилые помещения зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса или его этапа, предусмотренного проектной декларацией);
- **публично – правовой компанией «Фонд развития территорий»** (далее – Фонд)[8], при условии, что указанные объекты недвижимости переданы Фонду в рамках процедуры банкротства застройщика.

• Приобретение заемщиками индивидуальных жилых домов с земельными участками, расположенными на территории Российской Федерации, путем заключения договора купли-продажи с индивидуальным предпринимателем являющимся первым и единственным собственником такого жилого помещения и зарегистрировавшего право собственности на указанное жилое помещение после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, построившего (создавшего) указанное жилое помещение в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таком ИП в ЕГРИП кодом вида (кодами видов) экономической деятельности по ОКВЭД.

• 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.

- 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 жилых помещений, изменению их назначения, приобретению мебели, отделимого от жилых помещений бытового оборудования и элементов внутреннего обустройства.

- **Страхование**
  - Страхование (личное, имущественное страхование). 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, но не выше ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 3,0 процентных пункта - по кредитным договорам, заключенным по 06.04.2022 включительно, 2,5 процентных пункта - по кредитным договорам, заключенным с 07.04.2022 по 19.09.2023 (включительно), 2,0 процентных пункта - по кредитным договорам, заключенным с 20.09.2023 (для приобретения жилых помещений и жилых помещений с земельными участками находящихся на этапе строительства по договорам участия в долевом строительстве, путем заключения договора купли-продажи с юр.лицом, управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда, ИП; для приобретения ИЖС); на 5,0 процентных пункта - по кредитным договорам, заключенным по 06.04.2022 включительно, 4,5 процентных пункта - по кредитным договорам, заключенным с 07.04.2022 по 19.09.2023 (включительно), 4,0 процентных пункта - по кредитным договорам, заключенным с 20.09.2023 (для оплаты работ по строительству ИЖС по одному или нескольким договорам подряда).

- **Дополнительно:**
  - Не применимо к действующим кредитам, а также к кредитам на погашение ранее выданных кредитов (рефинансирование), к иным кредитам.

- **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 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 – 2024 годах».

[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 30,1%, 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 30,1%, 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 «Льготная новостройка», заключения кредитного договора в период с 23.04.2020 по 01.07.2024 г., только для заемщиков, имеющих гражданство РФ, кредит выдается на срок от 3 до 35 лет: диапазон полной стоимости кредита 7,415% - 9,000%, ставки 5,75% - 9% для клиентов, зарплатный счет которых открыт в ПАО РОСБАНК, диапазон полной стоимости кредита 7,891% - 9,000%, ставки 6% - 9% для остальных категорий клиентов 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 застройщика по договору приобретения прав на жилое помещение (по договорам купли-продажи у застройщиков в домах блокированной застройки); 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 застройщика по договору приобретения прав на жилое помещение (по договорам купли-продажи у застройщиков в многоквартирных домах и домах блокированной застройки). Первоначальный взнос от 30,1%. 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. Минимальный размер кредита от 600 000 руб. для Москвы и Московской области, от 300 000 руб. для других регионов. Максимальный размер кредита до 6 000 000 руб. для всех регионов. При отсутствии хотя бы одного из видов страхования (страхования риска наступления смерти и установления инвалидности I или II группы и потери трудоспособности и/или утраты и повреждения недвижимого имущества) Банк вправе увеличить процентную ставку по кредиту на 1%, но не выше ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 1,5 процентных пункта. Расходы по оценке, страхованию – в соответствии с тарифами оценочных и страховых компаний. Банк вправе увеличить процентную ставку по кредиту на период с даты выдачи кредита (займа) до даты окончания календарного месяца, в котором заемщик уведомил Банк об осуществлении государственной регистрации залога прав требований по договору участия в долевом строительстве либо залога недвижимости имущества (ипотеки), приобретенного заемщиком по договору купли-продажи, которыми обеспечивается исполнение обязательств заемщика по кредитному договору, до размера ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 1,5 процентных пункта. Не является публичной офертой. Банк вправе отказать в предоставлении кредита. ПАО РОСБАНК Генеральная лицензия ЦБ РФ №2272 от 28.01.2015. Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 N 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 и 2024 годах".

[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] Приобретение дома блокированной застройки или жилого помещения в доме блокированной застройки возможно для объектов без земельных участков (в соответствии с условиями продукта «Строящееся жилье»).

[6] Договор уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве неприменим при приобретении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса (в соответствии с условиями продукта «Строящееся жилье).

[8] В соответствии со статьей 134 ФЗ «О публично – правовой компании «Фонд развития территорий».