

Публичное акционерное общество РОСБАНК

**ПАРАМЕТРЫ КРЕДИТНОГО ПРОДУКТА
«РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В РУБЛЯХ РФ»**

Москва

**Параметры кредитного продукта
«Рефинансирование ипотечной задолженности в рублях РФ»**

1. Термины и определения

1.1	Продукт	Рефинансирование ипотечной задолженности в рублях РФ
1.2	Банк	ПАО РОСБАНК, партнеры ПАО РОСБАНК
1.3	Действующий кредит	Кредит Заемщика, полученный в другом банке на цели ¹ : <ul style="list-style-type: none"> • приобретения или строительства квартиры под ее залог (в том числе, на этапе строительства); • приобретения последних комнат/долей в квартире под ее (квартиры) залог; • приобретения комнат/долей (не последних) в квартире под их залог; • приобретения апартаментов под залог апартаментов; • приобретения/строительства иного жилого помещения, с обязательным подтверждением целевого использования кредитных средств² по Действующему кредиту, под залог имеющейся квартиры/апартаментов на вторичном рынке; • приобретения/строительства иных апартаментов, с обязательным подтверждением целевого использования кредитных средств³ по Действующему кредиту, под залог имеющихся готовых апартаментов; • приобретения объектов загородной недвижимости (готовый дом с земельным участком) под их залог; • погашения кредита, изначально предоставленного на цели приобретения/строительства жилого помещения (под залог жилого помещения или апартаментов)/ апартаментов (под залог апартаментов) (Рефинансирование ранее рефинансированного кредита, количество рефинансирований не ограничено).
1.4	Кредит	Кредит/заём Заемщика, полученный в Банке с целью погашения Действующего кредита, а также с дополнительной целью – на улучшение жилищных условий в случае выбора Заемщиком опции «Рефинансирование с дополнительной суммой» или «Рефинансирование с дополнительной суммой Плюс»
1.5	Заемщик	Клиент Банка, имеющий ранее выданный на цели, указанные в пункте 1.3, кредит в другом банке и желающий погасить его досрочно с помощью кредитных/заемных средств Банка.
1.6	Опции «Рефинансирование с дополнительной суммой» или «Рефинансирование с дополнительной суммой Плюс»	Опция «Рефинансирование с дополнительной суммой» предусматривает предоставление Заемщику при рефинансировании Действующего кредита возможность получения в рамках единого кредита дополнительной суммы (сверх суммы, необходимой для погашения Остатка ссудной задолженности) на следующих условиях: <ul style="list-style-type: none"> – максимальный размер дополнительной суммы: 7 000 000 руб. (включительно), но не более суммы, необходимой для погашения ОСЗ по Действующему кредиту; – процентная ставка и коэффициент К/З по кредиту: стандартные по настоящему Продукту. Опция «Рефинансирование с дополнительной суммой Плюс» предусматривает предоставление Заемщику при рефинансировании Действующего кредита возможность получения в рамках единого кредита дополнительной суммы (сверх суммы, необходимой для погашения Остатка ссудной задолженности по Действующему кредиту) на следующих условиях:

¹ Допустимо наличие целей: Приобретение/строительство, а также ремонт, благоустройство, иное неотделимое улучшение недвижимого имущества или любые дополнительные цели (последние цели допускаются, только если они указываются в совокупности со строительством/приобретением).

² Целевое использование Действующего кредита должно быть подтверждено до момента принятия решения о предоставлении кредита на погашение Действующего кредита.

³ Целевое использование Действующего кредита должно быть подтверждено до момента принятия решения о предоставлении кредита на погашение Действующего кредита.

		<ul style="list-style-type: none"> - максимальный размер дополнительной суммы ограничен стандартными требованиями по коэффициенту К/З по настоящему Продукту; - процентная ставка: процентная ставка по настоящему Продукту с надбавкой, размер которой определяется Комитетом по управлению активами и пассивами ПАО РОСБАНК; - коэффициент К/З по кредиту: стандартный по настоящему Продукту.
1.7	Остаток ссудной задолженности (ОСЗ)	Остаток основного долга, рассчитанный банком-залогодержателем по Действующему кредиту (не включает проценты по Действующему кредиту)

2. Общие положения

2.1	Описание	Рефинансированию в ПАО РОСБАНК подлежат ранее выданные в другом банке кредиты ⁴ в рублях РФ ⁵ . Рефинансированию Партнерами Банка подлежат ранее выданные в другом банке (отличном от ПАО РОСБАНК) кредиты в рублях РФ. Ранее выданные в другом банке кредиты могут быть выданы на цели, указанные в пункте 1.3.
2.2	Цель Кредита	Погашение Заемщиком ранее выданного в другом банке кредита на цели, указанные в пункте 1.3.
2.3	Каналы продаж	Прямые и непрямые каналы продаж
2.4	Регионы	Регионы присутствия Банка и Партнеров Банка

3. Изменяемые параметры продуктов

3.1	Размер процентной ставки	<p>Предусмотрено параметрами продукта «Готовое жилье».</p> <p>В случае не предоставления в течение 90 календарных дней документов, предусмотренных в п.5.6. настоящих параметров, процентная ставка увеличивается на 3%.</p> <p>При рефинансировании кредитов под залог строящихся объектов (в дополнение к вышеуказанным условиям): в случае не предоставления Заемщиком Банку или не получения Банком документов и сведений, подтверждающих право собственности Заемщика на квартиру (сведения из ЕГРН, документы, на основании которых было зарегистрировано право собственности), а также документов, подтверждающих исполнение Заемщиком обязательств по страхованию выбранных Заемщиком в соответствии с кредитным договором рисков, и/или не выдачи регистрирующим органом закладной Банку, по истечении 36 месяцев с момента выдачи кредита процентная ставка по кредиту увеличивается на 1% (начиная со следующего процентного периода). Впоследствии, после предоставления и получения вышеуказанных документов и сведений процентная ставка снижается на 1% (начиная со следующего процентного периода).</p>
3.2	Максимальный размер кредита/ займа	Помимо стандартных ограничений, предусмотренных параметрами по выбранному Заемщиком кредитному продукту/программе, максимальная сумма Кредита не может превышать размер Остатка ссудной задолженности по Действующему кредиту, рассчитанный банком-залогодержателем на планируемую дату полного досрочного погашения Действующего кредита, за исключением случая выбора Заемщиком опции «Рефинансирование с дополнительной суммой» или «Рефинансирование с дополнительной суммой Плюс».

⁴ Настоящий Продукт не распространяется на кредиты сотрудников ПАО РОСБАНК и дочерних организаций ПАО РОСБАНК, ранее выданные ПАО РОСБАНК, за исключением кредитов, выданных в АО «КБ ДельтаКредит» и филиале РосбанкДом.

⁵ При рефинансировании ранее рефинансированного кредита – все кредиты в цепочке должны быть выданы в рублях РФ.

3.3.	Минимальный размер кредита/займа	Стандартные ограничения, предусмотренные параметрами по выбранному Заемщиком кредитному продукту/программе. При сумме Кредита меньше Остатка ссудной задолженности по Действующему кредиту, рассчитанного банком-залогодержателем на планируемую дату полного досрочного погашения Действующего кредита, необходимо руководствоваться п.5.7. настоящих параметров.																																								
3.4	Максимальное соотношение размера кредита/ займа и стоимости недвижимости (К/З)⁶	<p>Зависит от цели кредита и категории заемщиков</p> <p>Приобретение квартиры</p> <table border="1" data-bbox="624 421 1439 546"> <tr><td>Категория 1</td><td>80%</td></tr> <tr><td>Категория 2</td><td>80%</td></tr> <tr><td>Категории 3, 5</td><td>80%</td></tr> <tr><td>Категория 4</td><td>65%</td></tr> </table> <p>Приобретение последней комнаты/доли</p> <table border="1" data-bbox="624 577 1439 672"> <tr><td>Категория 1</td><td>80⁷%</td></tr> <tr><td>Категории 2, 3, 5</td><td>80⁸%</td></tr> <tr><td>Категория 4</td><td>65⁹%</td></tr> </table> <p>Приобретение отдельной комнаты/доли</p> <table border="1" data-bbox="624 703 1439 860"> <tr><td>Категории 1, 3</td><td>80%</td></tr> <tr><td>Категория 2</td><td>75%</td></tr> <tr><td>Категория 5</td><td>70%</td></tr> <tr><td>Категория 4 (Москва, МО, СПб, ЛО)</td><td>60%</td></tr> <tr><td>Категория 4 (другие регионы)</td><td>50%</td></tr> </table> <p>Приобретение апартаментов</p> <table border="1" data-bbox="624 891 1439 1016"> <tr><td>Категория 1</td><td>80%</td></tr> <tr><td>Категория 2</td><td>70%</td></tr> <tr><td>Категории 3, 5</td><td>80%</td></tr> <tr><td>Категория 4</td><td>50%</td></tr> </table> <p>Приобретения/строительства иного жилого помещения, с обязательным подтверждением целевого использования кредитных средств по Действующему кредиту</p> <table border="1" data-bbox="624 1106 1439 1200"> <tr><td>Категория 1</td><td>70%</td></tr> <tr><td>Категории 2, 3, 4, 5</td><td>65%¹⁰</td></tr> </table> <p>Приобретение загородной жилой недвижимости</p> <table border="1" data-bbox="624 1227 1439 1285"> <tr><td>Категории 1, 2, 3, 5</td><td>70%¹¹</td></tr> <tr><td>Категория 4</td><td>50%</td></tr> </table>	Категория 1	80%	Категория 2	80%	Категории 3, 5	80%	Категория 4	65%	Категория 1	80 ⁷ %	Категории 2, 3, 5	80 ⁸ %	Категория 4	65 ⁹ %	Категории 1, 3	80%	Категория 2	75%	Категория 5	70%	Категория 4 (Москва, МО, СПб, ЛО)	60%	Категория 4 (другие регионы)	50%	Категория 1	80%	Категория 2	70%	Категории 3, 5	80%	Категория 4	50%	Категория 1	70%	Категории 2, 3, 4, 5	65% ¹⁰	Категории 1, 2, 3, 5	70% ¹¹	Категория 4	50%
Категория 1	80%																																									
Категория 2	80%																																									
Категории 3, 5	80%																																									
Категория 4	65%																																									
Категория 1	80 ⁷ %																																									
Категории 2, 3, 5	80 ⁸ %																																									
Категория 4	65 ⁹ %																																									
Категории 1, 3	80%																																									
Категория 2	75%																																									
Категория 5	70%																																									
Категория 4 (Москва, МО, СПб, ЛО)	60%																																									
Категория 4 (другие регионы)	50%																																									
Категория 1	80%																																									
Категория 2	70%																																									
Категории 3, 5	80%																																									
Категория 4	50%																																									
Категория 1	70%																																									
Категории 2, 3, 4, 5	65% ¹⁰																																									
Категории 1, 2, 3, 5	70% ¹¹																																									
Категория 4	50%																																									
3.5	Обеспечение кредита/ займа	<p>После предоставления Заемщиком документов, предусмотренных п.5.6 настоящих параметров, обеспечением является залог на объект, который был обеспечением по рефинансируемому кредиту:</p> <ul style="list-style-type: none"> • квартиры (если Действующий кредит Заемщика, получен в другом банке на цели приобретения/строительства квартиры, приобретения последних долей в квартире); • всех комнат в квартире (если Действующий кредит Заемщика, получен в другом банке на цели приобретения последних комнат); • комнаты/доли (если Действующий кредит Заемщика получен в другом банке на цели приобретения комнаты/доли (не последней) в квартире); • апартаментов (если Действующий кредит Заемщика получен в другом банке на цели приобретения апартаментов/жилого помещения); • загородной жилой недвижимости и земельного участка (в случае покупки земельного участка)/ права аренды земельного участка (в 																																								

⁶ Максимальный размер К/З, с учетом всех надбавок, не может превышать 90%, а при использовании МСК не более 95%.

⁷ Не более 80% от рыночной стоимости Комнат (ы) и 80% от рыночной стоимости всей Квартиры.

⁸ Не более 80% от рыночной стоимости Комнат (ы) и 80% от рыночной стоимости всей Квартиры.

⁹ Не более 65% от рыночной стоимости Комнат(ы) и 50% от рыночной стоимости всей Квартиры.

¹⁰ Для клиентов, доходы которых подтверждаются справкой СЗИ-6, и клиентов, являющихся действующими зарплатными клиентами Банка, размер К/З составляет 70%.

¹¹ Для загородной недвижимости при КЗ более 50% максимальная сумма кредита не может быть более 30 млн. руб., для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области и не более 15 млн. руб. для иных регионов.

		<p>случае долгосрочной аренды земельного участка) (если Действующий кредит Заемщика, получен в другом банке на цели приобретения загородной жилой недвижимости);</p> <ul style="list-style-type: none"> • имеющейся квартиры, если Действующий кредит был выдан на цели приобретения/строительства иного жилого помещения, с обязательным подтверждением целевого использования кредитных средств по Действующему кредиту. • прав требования по ДДУ, зарегистрированному органом регистрации прав на недвижимое имущество (при приобретении квартиры/апартаментов на этапе строительства) до момента регистрации права собственности.
3.6	Страхование¹²	<p>До момента получения права собственности (при залоге прав требования по ДДУ):</p> <ul style="list-style-type: none"> • страхование жизни, постоянной потери трудоспособности заемщика. <p>После регистрации права собственности на строящееся недвижимое имущество, а также при залоге недвижимого имущества, право собственности на которое зарегистрировано:</p> <ul style="list-style-type: none"> • страхование жизни, постоянной потери трудоспособности заемщика; • страхование приобретаемого объекта недвижимости от рисков утраты и повреждения; • страхование риска утраты права собственности в соответствии с Параметрами кредитования «Готовое жилье», «Строящееся жилье», Программой кредитования апартаментов (если объект недвижимости приобретался по ДДУ¹³/ДКП¹⁴ у Застройщика, страхование риска утраты права собственности не требуется).
3.7	Основные документы, подписываемые Заемщиком/ Созаемщиком/ Поручителем для совершения сделки	<p>На момент выдачи Кредита:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. кредитный договор/Договор займа; 2. договор поручительства (при наличии Поручителя); 3. договор об ипотеке имеющейся недвижимости/Договор залога прав требования (далее – Договор залога) (при залоге прав требования по ДДУ) (в не менее чем 2 экземплярах для Банка, один из которых передается в орган регистрации прав, второй экземпляр остается в деле у Банка); 4. закладная (при залоге недвижимого имущества, право собственности на которое зарегистрировано); 5. уведомление о присущих рисках (в случае выбора Заемщиком опции «Рефинансирование с дополнительной суммой» или «Рефинансирование с дополнительной суммой Плюс»).

3.8. Документы, необходимые для проведения процесса андеррайтинга:

3.8.1. Документы по Действующему кредиту (копия кредитного договора, договора об ипотеке/договора залога (при возникновении ипотеки в силу договора)/Договора приобретения прав на недвижимость, которая приобретается за счет кредитных средств, копия графика платежей т.д.);

Справка из банка - залогодержателя об отсутствии просроченной задолженности по Действующему кредиту, который будет погашаться за счет средств Банка, а при наличии иных кредитов - и по иным кредитам – предоставляется при отсутствии информации в Бюро кредитных историй;

3.8.2. При рефинансировании Действующего кредита, предоставленного на цели приобретения/строительства иного объекта под залог имеющейся(ихся) квартиры/апартаментов, подтверждением целевого использования кредитных средств по Действующему кредиту будут являться полученные Банком сведения из ЕГРН либо свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное за счет кредитных средств по Действующему кредиту и указанному в первичном КД;

3.8.3. При рефинансировании ранее рефинансированного кредита необходимо предоставление всех кредитных договоров, включая первоначальный.

¹² В случае выбора Заемщиком Программы «Назначь свою страховку» страхование соответствующих рисков не является обязательным.

¹³ Применимо в случае, если основанием регистрации права собственности Заемщика на Недвижимое имущество являлся ДДУ.

¹⁴ Применимо в случае, если основанием регистрации права собственности Застройщика на Недвижимое имущество являлось разрешение на ввод в эксплуатацию

3.9. Документы, необходимые к этапу подготовки сделки и для выдачи кредита:

3.9.1. Справка из банка-залогодержателя по Действующему кредиту о размере обязательств (расчет полного досрочного погашения с указанием Остатка ссудной задолженности), выданная позднее даты последнего списания периодического платежа/последнего дня платежного периода (при его наличии) по Действующему кредиту и до полного досрочного погашения Действующего кредита. Указанная справка должна содержать сведения о текущем кредиторе (текущем владельце закладной-если применимо), обслуживающей организации (в случае если обслуживание кредита осуществляется третьим лицом, не являющимся текущим кредитором/владельцем закладной), реквизиты счета для погашения действующего кредита. Предоставляется при отсутствии информации об остатке ссудной задолженности в бюро кредитных историй или ее неактуальности (в том числе при несоответствии информации о кредитной истории актуальному графику платежей (последний выданный график платежей при осуществлении частичного досрочного погашения кредита (далее - ЧДП) или при изменениях условий кредитного договора, влекущих изменение графика платежей (например, изменение срока кредита, ставки, даты платежа, размера платежа и пр.), при отсутствии ЧДП и/или изменений условий кредитного договора, влекущих изменение графика платежей, может быть предоставлен первоначальный график)).

3.9.2. Получаемые банком сведения из ЕГРН, подтверждающие наличие единственного обременения – ипотеки в пользу банка-залогодержателя в обеспечение Действующего кредита, отсутствие в ЕГРН на предмет залога правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования (в электронном виде с предоставлением ключа или на бумажном носителе). Заемщик вправе предоставить сведения из ЕГРН самостоятельно; Получение/предоставление сведений из ЕГРН должно быть осуществлено не ранее, чем за 30 календарных дней до планируемой даты полного досрочного погашения.

3.9.3. Иные документы в соответствии с Порядком заключения ипотечных сделок в связи с деятельностью филиала ПАО РОСБАНК «Росбанк Дом» и Параметрами кредитных продуктов Банка.

4. Дополнительные требования к предмету залога:

4.1. Право собственности/совместной/долевой собственности/право требования по ДДУ должно быть зарегистрировано в ЕГРН.

4.2. На момент подписания Договора об ипотеке в недвижимости могут быть зарегистрированы любые лица, за исключением: лиц, подписавших отказ от приватизации; недееспособных; ограниченно дееспособных; несовершеннолетних, лишенных родительского попечения - указанные лица должны быть сняты с регистрационного учета до подписания Договора об ипотеке. Лица, подписавшие отказ от приватизации, могут остаться зарегистрированными в недвижимости при условии предоставления на этап до сделки/на сделку нотариального обязательства о снятии с регистрационного учета.

4.3. В случае рефинансирования кредита, выданного на цели приобретения последних комнат/долей предмет ипотеки должен соответствовать требованиям продукта «Готовое жилье».

4.4. В случае рефинансирования кредита, выданного на цели приобретения комнат/долей (не последних) предмет ипотеки должен соответствовать требованиям продукта «Готовое жилье».

4.5. В случае рефинансирования кредита, выданного на цели приобретения объектов загородной недвижимости, предмет ипотеки должен соответствовать требованиям продукта «Готовое жилье».

4.6. В случае рефинансирования кредита, выданного на цели приобретения квартиры на этапе строительства, предмет ипотеки должен соответствовать требованиям продукта «Строящееся жилье» или «Готовое жилье».¹⁵

4.7. В случае рефинансирования кредита, выданного под залог апартаментов, предмет ипотеки должен соответствовать требованиям продукта «Апартаменты».

4.8. В случае рефинансирования кредита, выданного на цели приобретения/строительства иного объекта, с обязательным подтверждением целевого использования кредитных средств, под залог имеющейся квартиры/апартаментов, предмет ипотеки должен соответствовать требованиям продукта «Целевой ипотечный кредит».¹⁶

4.9. Недвижимость, передаваемая в залог Банку и приобретаемая за счет средств Действующего кредита, должна находиться на территории РФ.

5. Условия предоставления Кредита:

¹⁵ В случае, если на момент рефинансирования предмет залога - объект долевого строительства не передан по акту приема-передачи застройщиком участнику долевого строительства, предмет залога рассматривается на соответствие требованиям продукта «Строящееся жилье». В случае, если на момент рефинансирования на предмет залога - объект долевого строительства оформлено право собственности участника долевого строительства, предмет залога рассматривается на соответствие требованиям продукта «Готовое жилье»

¹⁶ Целевое использование Действующего кредита должно быть подтверждено до момента принятия решения о предоставлении кредита на погашение Действующего кредита. При рефинансировании Действующего кредита не допускается замена объекта залога.

5.1. Дата выдачи Кредита должна быть позднее даты последнего списания периодического платежа/последнего дня платежного периода (при его наличии), но не позднее чем за 1 рабочий день (включая дату заключения сделки) до планируемой даты полного досрочного погашения Действующего кредита.

Выдача кредита в платежный период возможна, при условии подтверждения актуального Остатка ссудной задолженности на дату заключения сделки, справкой из банка-залогодержателя или данными, полученными в бюро кредитных историй. При невозможности подтверждения актуального Остатка ссудной задолженности на дату заключения сделки, необходимо дополнительно к справке, указанной в пункте 3.9.1., предоставить выписку со счета клиента по состоянию на дату заключения сделки, подтверждающую списание последнего периодического платежа. Выписка со счета может быть предоставлена из личного кабинета клиента.

Кредитные средства Банка, зачисленные/перечисленные в безналичной форме на счет Заемщика, открытый в Банке, должны быть перечислены на счет Заемщика/Созаемщика, с которого осуществляется списание средств в счет погашения задолженности по Действующему кредиту и который указан в справке банка-залогодержателя или в кредитном договоре (при условии, что права по кредиту не уступались/кредит не передавался на обслуживание в иную организацию) (счет должен быть открыт на Заемщика/Созаемщика по Действующему кредиту (не на третье лицо).

5.2. По Действующему кредиту не должно быть текущей просроченной задолженности, согласно справке из банка-залогодержателя, либо согласно информации, в бюро кредитных историй.

5.3. В момент подписания кредитного договора до выдачи Кредита Заемщик/Созаемщик обязан(ы) заключить договор об ипотеке (Договор залога), подписать закладную (если выпускается закладная). В течение 30 календарных дней с момента выдачи Кредита Заемщик/Созаемщик обязан(ы) передать на государственную регистрацию договор об ипотеке (Договор залога), закладную (если выпускается закладная).

5.4. В качестве Созаемщиков возможно также привлечение третьих лиц, не являющихся собственниками недвижимости (правообладателями прав требования).¹⁷

5.5. Привлечение созаемщиков по Действующему кредиту, не являющихся собственниками недвижимости (супругами собственников), в качестве созаемщиков по Кредиту не обязательно. Возможность проведения сделки, при изменении семейного положения собственника предмета залога указана в Приложении 2 к настоящим параметрам. Необходимо учитывать, что если недвижимое имущество было приобретено в браке по возмездной сделке, то независимо от того, кто является титульным собственником (т.е. на кого зарегистрировано право собственности в ЕГРН) недвижимое имущество принадлежит супругам/бывшим супругам на праве общей совместной собственности, в связи с чем требуется либо привлечение в качестве созаемщика/поручителя супруга/бывшего супруга, не являющегося титульным собственником, с предоставлением им нотариального согласия на передачу недвижимого имущества в ипотеку, либо предоставление брачного договора/решения суда о разделе имущества, вступившего в законную силу,/соглашения о разделе имущества.

5.6. В течение 90 календарных дней с момента выдачи Кредита Заемщик обязан предоставить в Банк: Договор об ипотеке/Договор залога с отметкой о государственной регистрации ипотеки и выданную органом регистрации прав Закладную (если выпускается закладная), подтверждающие регистрацию Банка в качестве единственного залогодержателя. Если Закладная по Кредиту не предусмотрена Кредитным договором - Договор об ипотеке/Договор залога с отметкой о государственной регистрации ипотеки, подтверждающие регистрацию Банка в качестве единственного залогодержателя, а также получение Банком сведений из ЕГРН, подтверждающих наличие единственного обременения – ипотеки на недвижимое имущество в пользу Банка.

5.7. **Минимальный период действия кредита(-ов) не анализируется.**

5.8. При погашении части задолженности по действующему кредиту за счет собственных средств заемщика (т.е. при сумме кредита меньше Остатка ссудной задолженности по действующему кредиту, рассчитанного банком-залогодержателем на планируемую дату полного досрочного погашения действующего кредита), необходимо предоставление документов¹⁸, подтверждающих наличие у заемщика на дату выдачи кредита денежных средств в размере разницы между Остатком ссудной задолженности по действующему кредиту и суммой кредита¹⁹. Денежные средства в размере разницы должны находиться на счете клиента в банке-залогодержателе, с которого осуществляется погашение действующего кредита. Также допускается внесение собственных средств заемщика в размере разницы на счет клиента, открытый в ПАО РОСБАНК, и перевод собственных денежных средств одновременно с кредитными средствами для погашения действующего кредита в банке-залогодержателе.

6. Порядок государственной регистрации ипотеки в пользу Банка и погашения ипотеки по Действующему кредиту.

¹⁷ При рефинансировании Действующего кредита режим собственности и состав собственников (правообладателей) не подлежит изменению

¹⁸ Допускается предоставление выписки со счета из личного кабинета клиента.

¹⁹ Предоставление подтверждающих документов не требуется, если разница между Остатком ссудной задолженности по Действующему кредиту и суммой кредита меньше или равна размеру периодического платежа по действующему кредиту.

- 6.1. Если Закладная по Действующему кредиту выпускалась, то предоставляется Закладная с отметкой банка-залогодержателя об исполнении обязательства в полном объеме;
Если Закладная по Действующему кредиту не выпускалась, то предоставляется письмо из банка-залогодержателя о полном исполнении обязательств и погашении залога;
- 6.2. Доверенность на сотрудника банка-залогодержателя по Действующему кредиту, поставившего отметку об исполнении обязательства в полном объеме на закладной/или на сотрудника, подписавшего письмо от банка-залогодержателя по Действующему кредиту о прекращении залога (оригинал или нотариальная копия).
- 6.3. Если закладная по Действующему кредиту не выпускалась, то при подаче документов в орган регистрации прав для погашения записи об ипотеке необходимо присутствие представителя банка-залогодержателя (с доверенностью на представление интересов банка-залогодержателя по вопросам снятия обременения), либо необходима нотариальная доверенность на заемщика (его представителя) от банка-залогодержателя, предусматривающая право погашения записи об ипотеке).
- 6.4. Погашение записи об ипотеке по Действующему кредиту, выдача закладной в пользу Банка и регистрация ипотеки по Договору об ипотеке/Договору залога осуществляется, по общему правилу, одновременно. При этом, погашение записи об ипотеке по Действующему кредиту может быть осуществлено до выдачи закладной в пользу Банка (если выпускается закладная) и регистрации ипотеки по Договору об ипотеке/Договору залога в пользу Банка.

7. Особые условия.

- 7.1. Кредиты, выданные ПАО РОСБАНК, не подлежат рефинансированию в Банках-партнерах в рамках настоящего Продукта.
- 7.2. Партнеры Банка могут рефинансировать кредиты, права по которым не переданы ПАО РОСБАНК, выданные любым банком, в том числе самим Партнером Банка.
- 7.3. Не подлежат рефинансированию кредиты, текущий кредитор по которым ликвидирован, либо если у текущего кредитора отозвана лицензия, либо если текущий кредитор находится в процессе ликвидации или банкротства (за исключением случаев назначения временной администрации без отзыва лицензии). Не подлежат рефинансированию займы, изначально выданные не кредитными организациями. Исключения, когда допускается кредитование:
- если первоначальный кредитор – некредитная организация, а текущий кредитор – кредитная организация;
 - если первоначальный кредитор – кредитная организация, а текущий кредитор ДОМ.РФ/ипотечный Агент ДОМ.РФ;
 - если первоначальный кредитор – некредитная организация, а текущий кредитор ДОМ.РФ/ипотечный Агент ДОМ.РФ.
- 7.4. Не подлежат рефинансированию реструктурированные кредиты(независимо от этапа, на котором выявлен факт реструктуризации), включая кредиты, по которым предоставлялся льготный период на основании Федерального закона от 21.12.2013 №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (ст. 6.1.-1.) и Федерального закона от 03.04.2020 №106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (в соответствии со справкой банка-кредитора продавца, информацией в БКИ, а также кредитно-обеспечительной документацией).
- 7.5. В случае неисполнения Заемщиком обязанности по страхованию рисков в соответствии с Параметрами кредита, начиная с первого дня второго Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором кредитором/новым кредитором получена информация о неисполнении Заемщиком обязанности по страхованию, и до первого дня второго Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором кредитор получил информацию об исполнении Заемщиком обязанности по страхованию рисков в соответствии с Параметрами кредита, действующая Процентная ставка, определенная в соответствии с условиями Кредитного договора, увеличивается в соответствии с условиями Программы «Назначь свою страховку».
- 7.6. Иные условия Кредита устанавливаются в соответствии с параметрами выбранного кредитного продукта.
- 7.7. Не подлежат рефинансированию кредиты в случае, если кредитные договоры, в соответствии с которыми они были выданы, содержат условия, запрещающие/ограничивающие их досрочное погашение, а также кредиты, предусматривающие лимит кредитования, который не выбран полностью, либо выданные на условиях возобновляемой кредитной линии (в соответствии со справкой первоначального залогодержателя, информацией в БКИ, а также кредитно-обеспечительной документацией).

Приложение 1. Возможность проведения сделки при изменении семейного положения собственников предмета залога.

Приложение 1

к параметрам кредитного продукта «Рефинансирование ипотечной задолженности в рублях РФ»

Возможность проведения сделки при изменении семейного положения собственников предмета залога

№п/п	Описание ситуации	Решение	Этап Процессинга	Для регистрации
1	Заемщик на момент получения кредита в браке не состоял, на момент рефинансирования состоит в браке.	Проведение сделки возможно, супруга/у заемщика привлекать не нужно.	Перевод на АО без ДУ	
2	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - общая совместная, сейчас разведены	1. Проведение сделки возможно при условии, что заемщик и созаемщик остаются в кредитном договоре. В документах по сделке указывается общая совместная собственность.	Перевод на АО , без ДУ	Необходимо копия свид. о заключении брака/справка из ЗАГС, свидетельство о расторжении брака
		2. Проведение сделки возможно при наличии брачного договора/решения суда о разделе имущества/соглашения о разделе имущества. До выхода на сделку собственность должна быть переоформлена в единоличную на Заемщика/Созаемщика, который рефинансирует кредит, денежные средства перечисляются на Счет собственника в другом Банке. Привлечение к сделке бывшего супруга Заемщика/Созаемщика – не требуется.	ДУ для снятия на этапе ОЗИС - предоставление брачного договора/решения суда о разделе имущества/соглашения о разделе имущества	Необходимо копия свид. о заключении брака/справка из ЗАГС, свидетельство о расторжении брака/ брачный договор/решение суда о разделе имущества/соглашение о разделе имущества
3	3.1. Заемщик был в браке, супруг – поручитель/созаемщик, собственность оформлена на заемщика, который остается собственником.	Проведение сделки возможно при условии, что супруг/бывший супруг будет являться поручителем/созаемщиком. От супруга/ бывшего супруга - поручителя/созаемщика необходимо нотариальное согласие на передачу недвижимого имущества в залог. Для оформления нотариального удостоверения согласия необходимо свидетельство о заключении/расторжении брака. Возможно не привлекать супруга/бывшего супруга, при наличии брачного договора/решения суда о разделе имущества/ соглашения о разделе имущества/. При отсутствии вышеуказанных условий проведение сделки невозможно.	ДУ для снятия на этапе ОЗИС - предоставление брачного договора/соглашения о разделе имущества	От супруга- поручителя/созаемщика необходимо согласие на передачу недвижимого имущества в залог супруга/бывшего супруга (для оформления нотариального удостоверения согласия необходимо свидетельство о заключении/расторжении брака)/брачный договор/решение суда о разделе имущества/соглашение о разделе имущества
	3.2. Заемщик был в браке, супруг - поручитель, сейчас разведены, собственность оформлена на заемщика, хотя переоформить кредит и собственность на	Проведение сделки невозможно. До одобрения нужно заключить нотариальное соглашение о разделе имущества, оформить право собственности в ЕГРН на супруга, затем выходить на сделку.	отказ	

	второго супруга (Поручителя).			
4	Заемщик не был в браке, в период выплат женился и сейчас уже развелся, собственность оформлена на заемщика.	Проведение сделки возможно, бывшая супруга заемщика не нужна. Для государственной регистрации согласия бывшего супруга на передачу недвижимого имущества в залог не нужно.	Перевод на АО , без ДУ	Согласия бывшего супруга на передачу недвижимого имущества в залог не нужно.
5	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - общая совместная, сейчас разведены. Заемщик состоит в зарегистрированном браке с другим гражданином.	Проведение сделки возможно, заемщик и созаемщик остаются в кредитном договоре. Нового супруга заемщика возможно либо привлечь созаемщиком, либо поручителем, либо заключить брачный договор, либо не привлекать нового супруга. Согласия нового супруга на передачу недвижимого имущества в залог не требуется.		Необходимо свид. о заключении брака/справка из ЗАГС, свидетельство о расторжении брака.
6	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - общая совместная, сейчас разведены. Есть решение суда о разделе имущества, согласно которому недвижимое имущество должно быть оформлено на заемщика, однако права собственности еще не переоформлено.	Проведение сделки по текущим правоустанавливающим документам невозможно. До одобрения необходимо переоформить право собственности на заемщика.	отказ	
7	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - общая совместная. Созаемщик умер, его доля по наследству по закону перешла на заемщика и несовершеннолетн его ребенка	Проведение сделки невозможно.	отказ	
8	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - общая совместная, созаемщик умер, срок вступления в наследство не наступил.	Проведение сделки невозможно. Существует риск оспаривания сделки наследниками по передаче недвижимого имущества в залог, потери Банком залога на долю/недвижимое имущество, отказа в государственной регистрации ипотеки в пользу Банка.	отказ	
9	Созаемщик-третье лицо не	Проведение сделки возможно без привлечения наследников созаемщика-	Перевод на АО , без ДУ	

	собственник, не супруг собственника, умер	третьего лица не собственника, не супруга- собственника.		
10	Один из собственников умер (заемщик или созаемщик), наследство оформлено, свидетельство о праве на наследство получено, право собственности в ЕГРН на имя наследника не зарегистрировано	Проведение сделки невозможно. Необходимо оформить права собственности в ЕГРН.	отказ	
11	11.1. Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - общая совместная, сейчас разведены. Есть решение суда о разделе имущества (предмета ипотеки) в долях (равных или неравных). Право собственности уже переоформлено в равных или неравных долях.	Проведение сделки возможно <u>Первый этап</u> - До одобрения бывшие супруги/заемщики самостоятельно заключают договор купли-продажи/дарения доли (нотариальная форма) и подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности. <u>Второй этап</u> - После получения документов с государственной регистрации, подтверждающих права индивидуальной собственности, клиент одобряется в Банке, проводится сделка по рефинансированию кредита, с участием лишь одного заемщика.	Перевод на АО без ДУ	Необходимо: - Решение суда; - Свидетельства о праве собственности на доли/Получаемые банком сведения из ЕГРН на доли в праве собственности (при наличии); - свидетельство о расторжении брака (при наличии); -
	11.2. Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - общая совместная, сейчас разведены. Есть судебное решение о разделе имущества (предмета ипотеки) в долях (равных или не равных). Право собственности еще НЕ переоформлено в равных или не равных долях. Планируется оставить одного заемщика в КД.	Проведение сделки возможно. Есть два варианта действий: Вариант №1: <u>Первый этап</u> - проведение сделки по рефинансированию кредита. В договоре об ипотеке указывается общая совместная собственность, кредитный договор, договор об ипотеке подписывается обоими бывшими супругами. <u>Второй этап</u> - После регистрации залога, на основании договора об ипотеке, бывшие супруги/заемщики самостоятельно обращаются в ЦК, с целью изменения состава участников кредитного договора (1. в Росреестр подаются документы на переоформление права собственности (с общей совместной на долевую); 2*. После регистрации права долевой собственности заключается договор купли- продажи/дарения доли (нотариальная форма); заключается <u>Дополнительное соглашение к кредитному договору</u>) *На регистрацию подаются одновременно договор купли-продажи/дарения доли и	Вариант №1 Перевод на АО без ДУ	Необходимо: 1 и 2 варианты: - Решение суда; - Свидетельства о праве собственности /о праве собственности на доли/ Получаемые банком сведения из ЕГРН; - свидетельство о расторжении брака (при наличии); - ВДК; - Получаемые банком сведения из ЕГРН, подтверждающие права индивидуальной собственности

		<p>документы по изменению состава участников кредитного договора.</p> <p>Вариант №2: <u>Первый этап</u> – До одобрения бывшие супруги/заемщики самостоятельно переоформляют права собственности (с общей совместной на долевую), затем заключают между собой договор купли-продажи/ дарения доли (нотариальная форма), подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности.</p> <p><u>Второй этап</u> - После получения документов с государственной регистрации, подтверждающих права индивидуальной собственности, клиент одобряется в Банке, проводится сделка по рефинансированию кредита, с участием лишь одного заемщика.</p>	Вариант №2 - Перевод на АО без ДУ	
12	<p>Заемщик в браке не состоял. Созаемщиком по кредиту выступала будущая супруга заемщика. На момент сделки по рефинансированию кредита заемщик состоит в зарегистрированном браке с созаемщиком.</p>	<p>Возможно не привлекать нового супруга, согласия на передачу недвижимого имущества в залог от нового супруга не требуется, договор об ипотеке заключается только с Заемщиком.</p>	Перевод на АО без ДУ	<p>Необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Свидетельства о праве собственности / Получаемые банком сведения из ЕГРН; - Свидетельство о заключении брака.
13.	<p>Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - долевая, сейчас разведены.</p>	<p>1. Проведение сделки возможно при условии, что заемщик и созаемщик остаются в кредитном договоре. В документах по сделке указывается долевая собственность.</p>	Перевод на АО , без ДУ	<p>Необходимо копия свид. о заключении брака/справка из ЗАГС, свидетельство о расторжении брака</p>
		<p>Проведение сделки возможно при наличии брачного договора/решения суда о разделе имущества/соглашения о разделе имущества. До выхода на сделку собственность должна быть переоформлена в единоличную на Заемщика/Созаемщика, который рефинансирует кредит. Денежные средства перечисляются на Счет собственника в другом Банке. Привлечение к сделке бывшего супруга Заемщика/Созаемщика – не требуется.</p>	<p>ДУ для снятия на этапе ОЗИС - предоставление брачного договора/решения суда о разделе имущества/соглашения о разделе имущества. ЕГРН с информацией о индивидуальной собственности.</p>	<p>Необходимо копия свид. о заключении брака/справка из ЗАГС, свидетельство о расторжении брака, брачный договор/решение суда о разделе имущества/соглашение о разделе имущества</p>
14	<p>Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - долевая, сейчас разведены. Заемщик состоит в зарегистрированном браке с другим гражданином.</p>	<p>Проведение сделки возможно, заемщик и созаемщик остаются в кредитном договоре. Нового супруга заемщика возможно либо привлечь созаемщиком, либо поручителем, либо заключить брачный договор, либо не привлекать нового супруга. Согласия нового супруга на передачу недвижимого имущества в залог не требуется.</p>	<p>Перевод на АО , при необходимости выставить ДУ о предоставлении брачного договора</p>	<p>Необходимо копия свид. о заключении брака/справка из ЗАГС, свидетельство о разводе</p>

15	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - долевая, созаемщик умер, его доля по наследству по закону перешла на заемщика и несовершеннолетн его ребенка.	Проведение сделки невозможно.	Отказ	
16	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность - долевая, созаемщик умер, срок вступления в наследство не наступил.	Проведение сделки невозможно. Существует риск оспаривания сделки наследниками и по передаче недвижимого имущества в залог, потери Банком залога на долю/недвижимое имущество, отказа в государственной регистрации ипотеки в пользу Банка.	Отказ	
17	Заемщик был в браке, супруг созаемщик, собственность – долевая, сейчас разведены. Планируется оставить одного заемщика в КД.	<p>Проведение сделки возможно. Есть два варианта действий:</p> <p>Вариант №1: <u>Первый этап</u> - Проведение сделки по рефинансированию кредита. В договоре об ипотеке указывается: долевая собственность заемщиков, кредитный договор, договор ипотеки подписывается обоими бывшими супругами.</p> <p><u>Второй этап</u> - После регистрации ипотеки на основании договора об ипотеке, бывшие супруги/заемщики самостоятельно обращаются в ЦК, с целью изменения состава участников кредитного договора (заключается договор купли-продажи/дарения доли (нотариальная форма); заключается Дополнительное соглашение к кредитному договору.</p> <p>На регистрацию подаются одновременно договор купли-продажи/дарения доли и документы по изменению состава участников кредитного договора.</p> <p>Вариант №2: <u>Первый этап</u> – До одобрения бывшие супруги/заемщики самостоятельно заключают договор купли-продажи/дарения доли (нотариальная форма) и подают документы на государственную регистрацию перехода права собственности.</p> <p><u>Второй этап</u> - После получения документов с государственной регистрации, подтверждающих права индивидуальной собственности, клиент одобряется в Банке, проводится сделка по рефинансированию кредита, с участием лишь одного заемщика. Денежные средства перечисляются на Счет собственника в другом Банке.</p>	<p>Вариант №1 Перевод на АО без ДУ</p> <p>Вариант №2 - Перевод на АО без ДУ</p>	<p>Необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Свидетельства о праве собственности на доли/Получаемые банком сведения из ЕГРН на доли в праве собственности (при наличии); - свидетельство о расторжении брака (при наличии); - Получаемые банком сведения из ЕГРН, подтверждающей права индивидуальной собственности