

«Программа на приобретение строящегося или готового жилья с субсидированием ставки (Семейная ипотека)»
(программа в рамках постановления Правительства РФ по субсидированию ставки гражданам РФ, имеющих детей)

Условия кредитования		
1	Цель кредитования	Для семей, имеющих ребенка, который не достиг 7 лет (на дату заключения кредитного договора): - Приобретение <u>строящейся</u> жилой недвижимости (квартиры, жилые дома¹ с земельным участком) на этапе строительства <u>по договору долевого участия</u>, заключенному с аккредитованным в Банке <u>Застройщиком</u> (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда); - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартир, таунхаусов с земельным участком, жилых помещений в таунхаусах, жилых домов с земельным участком), входящей в состав имущества закрытого <u>паевого инвестиционного фонда</u>, владельцы инвестиционных паев - первых собственников² таких жилых помещений, <u>по договору купли-продажи</u> с управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры, таунхаусы с земельным участком, жилые помещения в таунхаусах, жилые дома с земельным участком) <u>по договорам купли-продажи</u> у первого собственника³ <u>индивидуального предпринимателя</u>⁴/юридического лица, являющегося застройщиком; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры, жилые помещения в таунхаусах, таунхаусы с земельным участком) <u>по договорам купли-продажи</u> у публично-правовой компании «Фонд развития территорий»; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры) <u>по договорам купли-продажи</u>, заключенным с <u>Фондом реновации</u>; - Рефинансирование кредита сторонней кредитной организации/кредита ПАО «АК БАРС» БАНК независимо от даты его выдачи, предоставленного на цели, указанные выше; - Рефинансирование ранее рефинансированного кредита сторонней кредитной организации/кредита ПАО «АК БАРС» БАНК независимо от даты его выдачи, предоставленного на цели, указанные выше⁵.

¹ Жилые дома в границах малоэтажных жилых комплексов.

² Право общей долевой собственности которых на указанную жилую недвижимость зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. По жилым домам с земельным участком - после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

³ Зарегистрировавшего право собственности на указанную жилую недвижимость после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию. По жилым домам с земельным участком - после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

⁴ Построившим (создавшим) указанную жилую недвижимость в связи с осуществлением им предпринимательскую деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таком индивидуальном предпринимателе в ЕГРИП кодом (кодами видов) экономической деятельности по ОКВЭД.

⁵ Повторное рефинансирование кредита, предоставленного на цели ИЖС запрещено.

	Для семей, имеющих двух и более детей, которые не достигли 18 лет (на дату заключения кредитного договора): - Приобретение <u>строящейся</u> жилой недвижимости (квартиры) на этапе строительства <u>по договору долевого участия</u>, заключенному с аккредитованным в Банке <u>Застройщиком</u> (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) <u>на территории субъектов, указанных в п.24 или в малых городах с населением до 50 тыс.чел.⁶ (кроме городов Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей).</u> - Приобретение <u>строящейся</u> жилой недвижимости (жилые дома с земельным участком) на этапе строительства <u>по договору долевого участия</u>, заключенному с аккредитованным в Банке <u>Застройщиком</u> (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда); - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартир, таунхаусов с земельным участком, жилых помещений в таунхаусах), входящей в состав имущества закрытого <u>паевого инвестиционного фонда</u>, владельцы инвестиционных паев - первых собственников⁷ таких жилых помещений, <u>по договору купли-продажи</u> с управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда <u>на территории субъектов, указанных в п.24 или в малых городах с населением до 50 тыс.чел.⁸ (кроме городов Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей);</u> - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (жилых домов с земельным участком), входящей в состав имущества, закрытого <u>паевого инвестиционного фонда</u>, владельцы инвестиционных паев - первых собственников⁹ таких жилых помещений, <u>по договору купли-продажи</u> с управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющим доверительное управление; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры, таунхаусы с земельным участком, жилые помещения в таунхаусах) <u>по договорам купли-продажи</u> у первого собственника¹⁰ <u>индивидуального предпринимателя¹¹/юридического</u> лица, являющегося застройщиком, расположенных <u>на территории субъектов, указанных в п.24 или в малых городах с населением до 50</u>
--	---

⁶ По данным Росстат на начало года, предшествующего году заключения кредитного договора.

⁷ Право общей долевой собственности которых на указанную жилую недвижимость зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию

⁸ По данным Росстат на начало года, предшествующего году заключения кредитного договора.

⁹ Право общей долевой собственности которых на указанные жилые дома зарегистрировано после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

¹⁰ Зарегистрировавшего право собственности на указанную жилую недвижимость после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию. По жилым домам с земельным участком - после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

¹¹ Построившим (создавшим) указанную жилую недвижимость в связи с осуществлением им предпринимательскую деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таком индивидуальном предпринимателе в ЕГРИП кодом (кодами видов) экономической деятельности по ОКВЭД

	тыс.чел.¹² (кроме городов Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей); - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (жилые дома с земельным участком) <u>по договорам купли-продажи</u> у первого⁵ собственника <u>индивидуального предпринимателя⁶/юридического</u> лица, являющегося застройщиком; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры, жилые помещения в таунхаусах, таунхаусы с земельным участком) <u>по договорам купли-продажи</u> у публично-правовой компании «Фонд развития территорий» <u>на территории субъектов, указанных в п.24 или в малых городах с населением до 50 тыс.чел.¹³</u> (кроме городов Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей). Для семей, имеющих ребенка с категорией «ребенок-инвалид»: - Приобретение <u>строящейся</u> жилой недвижимости (квартиры, жилые дома¹⁴ с земельным участком) на этапе строительства <u>по договору долевого участия</u>, заключенному с аккредитованным в Банке <u>Застройщиком</u> (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда); - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартир, жилых домов с земельным участком, таунхаусов с земельным участком, жилых помещений в таунхаусах), входящей в состав имущества закрытого <u>паевого инвестиционного фонда</u>, владельцы инвестиционных паев - первых собственников¹⁵ таких жилых помещений, <u>по договору купли-продажи</u> с управляющей компанией закрытого паевого инвестиционного фонда; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры, таунхаусы с земельным участком, жилые помещения в таунхаусах, жилые дома с земельным участком) <u>по договорам купли-продажи</u> у первого собственника¹⁶ <u>индивидуального предпринимателя¹⁷/юридического</u>, являющегося застройщиком; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры, жилые помещения в таунхаусах, таунхаусы с земельным участком) <u>по договорам купли-продажи</u> у публично-правовой компании «Фонд развития территорий»;
--	--

¹² По данным Росстат на начало года, предшествующего году заключения кредитного договора.

¹³ По данным Росстат на начало года, предшествующего году заключения кредитного договора.

¹⁴ Жилые дома в границах малоэтажных жилых комплексов

¹⁵ Право общей долевой собственности которых на указанную жилую недвижимость зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. По жилым домам с земельным участком - после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

¹⁶ Зарегистрировавшего право собственности на указанную жилую недвижимость после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию. По жилым домам с земельным участком - после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

¹⁷ Построившим (создавшим) указанную жилую недвижимость в связи с осуществлением им предпринимательскую деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таком индивидуальном предпринимателе в ЕГРИП кодом (кодами видов) экономической деятельности по ОКВЭД

		- Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры) по <u>договорам купли-продажи</u>, заключенным с <u>Фондом реновации</u>; - Рефинансирование кредита сторонней кредитной организации/кредита ПАО «АК БАРС» БАНК независимо от даты его выдачи, предоставленного на цели, указанные выше; - Приобретение <u>готовой</u> жилой недвижимости (квартиры) по <u>договорам купли-продажи</u>, заключенным с юридическим лицом/УК Паевого инвестиционного фонда/индивидуальным предпринимателем/физическим лицом на территории субъектов, в которых отсутствуют строящиеся многоквартирные дома¹⁸.
2	Категория Заемщика	- Физические лица, работающие по найму; - Физические лица, зарегистрированные в качестве ИП и/или Собственники бизнеса
3	Валюта кредита	Рубли РФ
4	Минимальная сумма кредита	500 000 рублей
5	Максимальная сумма кредита¹⁹	12 000 000 рублей (включительно) для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области; 6 000 000 рублей (включительно) для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов РФ, за исключением г. Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
6	Срок кредита	от 4 до 30 лет
7	Размер первоначального взноса	Процентная ставка, годовых (БПС)
	от 20,01% (вкл) - 85% (вкл)	6,0%
7.1.	Ставки при рефинансировании кредитов:	
	Рефинансирование собственных кредитов	6,0%
	Рефинансирование кредитов сторонних банков	6,0%
8	При отказе Заемщика от личного и/или имущественного страхования и/или наличия просроченной задолженности	7,0%
9	Указанные значения ставок устанавливаются при наличии: - имущественного страхования (договора страхования Предмета ипотеки от гибели и повреждения)²⁰ - личного страхования (договора страхования Заемщиков от несчастных случаев и болезней).	
10	Возможность увеличения лимита кредитования сверх льготной суммы кредита:	
	Сумма кредита сверх льготной суммы	30 000 000 рублей (включительно) для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области; 15 000 000 рублей (включительно) для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов РФ, за исключением г. Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
	Минимальная сумма кредита на сумму, превышающую максимальную сумму кредита, указанную в п.5 настоящих условий	500 000 рублей
	Размер базовой процентной ставки (БПС) на сумму кредита, указанную в п.5 настоящих условий	Размер базовой процентной ставки (БПС) на сумму, превышающую максимальную сумму кредита, указанную в п.5 настоящих условий
	6,0%	19,0%

¹⁸ По данным Единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на последнее число месяца, предшествующего дате заключения договора.

¹⁹ Возможно увеличение лимита кредитования сверх максимальной (льготной) суммы кредита.

²⁰ Имущественное страхование объекта недвижимости обязательно, исключение: земельный участок. При приобретении объекта на этапе строительства, страхование объекта недвижимости обязательно после подписания акта приема-передачи объекта недвижимости. При приобретении готовой недвижимости имущественное страхование является обязательным при выдаче кредита.

	Корректирующие значения к БПС на сумму, превышающую максимальную сумму кредита, указанную в п.5 настоящих условий :	
	при отказе Заемщика от личного страхования	+ 1,0%
	при отказе Заемщика от имущественного страхования (после сдачи дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи)	+ 1,0%
11	Обеспечение:	Залог приобретаемой на кредитные средства недвижимости/ Залог недвижимости по рефинансируемому кредиту/Залог прав требований по договору долевого участия
12	Состав первоначального взноса	• собственные средства Заемщика; • средства МСК (полная либо частичная оплата ПВ²¹); • средств, полученные из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов либо от организации – работодателя заемщика.
13	Перечень дополнительных документов	• Обязательное предоставление свидетельства о рождении; • В случае отсутствия сведений о гражданстве в свидетельстве о рождении, необходимо предоставить документ, подтверждающий гражданство; • Документ подтверждающий установление ребенку категории «ребенок-инвалид».
14	Дополнительные требования к Заемщику²²	• наличие ребенка, который является гражданином РФ и возраст которого не достиг 7 лет на дату заключения кредитного договора; • наличии ребенка, который является гражданином РФ, и которому установлена категория "ребенок-инвалид". • наличие двух или более детей, которые являются гражданами Российской Федерации и не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора. Важно: • Заемщик не является (ранее не являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по другому кредитному договору, заключенному <u>с 23 декабря 2023 года</u>, по льготным программам ипотечного кредитования с государственным субсидированием: -Господдержка -Сельская -Дальневосточная и Арктическая -ИТ-ипотека -Ипотека по госсертификату -Семейная, по которому кредитор получает (ранее получал) возмещение недополученных доходов в соответствии с: -Постановлением №566 от 23 апреля 2020 года; Постановлением №1711 от 30 декабря 2017 года; Постановлением №1567 от 30 ноября 2019 года; Постановлением №1609 от 07 декабря 2019 года; Постановлением №805 от 30 апреля 2022 года; Постановлением №2565 от 31 декабря 2022 года; Решением №24-67381-01460-Р; Решением №23-67393-01016-Р; Решением №22-67374-00473-Р; Решением №24-68903-01277-Р.

²¹ Выдача кредита осуществляется после получения подтверждения перечисления средств материнского капитала на счет Застройщика/Продавца или на счет эскроу. При предоставлении кредита на приобретение земельного участка под строительство жилого дома на данном земельном участке не допускается использование средств МСК.

²² Участнику долевого строительства/Собственнику приобретаемого объекта недвижимости

		Исключение: Предыдущий кредит, полученный с 23 декабря 2023 года, полностью погашен и с момента получения кредита родился еще один ребенок. Право на получение кредита возникает как у матери, так и у отца детей. При этом в состав Заемщиков могут быть включены дополнительно третьи лица, на которые требование по наличию и количеству детей не распространяется, а также как у матери, так и у отца ребенка, которому установлена категория «ребенок-инвалид».
15	Условия изменения процентной ставки	Ставка может быть увеличена при несоблюдении требований п.14, при этом размер процентной ставки по кредитному договору не может превышать установленный на дату заключения кредитного договора размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на 2 процентных пункта.
16	Схема взаиморасчетов	Эскроу-счет/Аккредитив/Безналичный расчет ²³
17	Порядок предоставления кредита	- После предоставления документов, подтверждающих факт государственной регистрации ипотеки в пользу Банка (в случае приобретения готового жилого помещения; - После предоставления документов, подтверждающих факт государственной регистрации договора долевого участия в долевом строительстве - С использованием безотзывного покрытого аккредитива, в день подписания кредитного договора. - В случае приобретения квартир на этапе строительства выдача на аккредитивный счет возможна по проекту Договора участия в долевом строительстве и Дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве. При этом перечисление денежных средств продавцу осуществляется после предоставления документов, подтверждающих факт государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и Дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве и регистрации залога прав требования в пользу Банка. - С использованием Эскроу-счета в день подписания кредитного договора. - В день подписания кредитного договора <i>(предусмотрено только для кредитов, предоставленных на цели рефинансирования)</i> - Выдача кредита на аккредитив осуществляется в день подписания кредитного договора без предоставления документа, подтверждающего оплату первоначального взноса. Предусмотрено для расчетов по Договору участия в долевом строительстве/Дополнительному соглашению к Договору участия в долевом строительстве. Раскрытие аккредитива и перечисление кредитных средств Застройщику на эскроу-счет, осуществляется при условии: - предоставления выписки с эскроу-счета, подтверждающей внесение Заемщиком первоначального взноса; - предоставления документов, подтверждающих факт государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве/Дополнительного соглашения к Договору участия в долевом

²³ Для кредитов, предоставленных на цели рефинансирования, применима только аккредитивная схема взаиморасчетов. Схема взаиморасчетов с использованием Эскроу-счета применима только для приобретения жилых домов с земельными участками по договорам участия в долевом строительстве/договорам уступки прав требования.

		строительстве, и залога прав требования в пользу Банка.
18	Требования к рефинансируемому кредиту	● Рефинансированию подлежит кредит, по которому или: а) на закладываемый объект недвижимости оформлено право собственности и объект завершен строительством; б) на закладываемый объект недвижимости оформлено право требования и объект не завершен строительством; ● Рефинансированию подлежит кредит иной кредитной организации, по которому оплачено не менее 6 ежемесячных платежей. ● Отсутствие текущей просроченной задолженности на дату обращения Заемщика в Банк; ● Невозможно рефинансировать кредит стороннего банка, если текущий «залогодержатель» находится на стадии банкротства (введена временная администрация); ● Недопустима замена «основного» Заемщика, на счет которого ранее был предоставлен кредит иной кредитной организацией; Виды страхования: в соответствии с условиями ипотечной программы Банка, в рамках которой осуществляется рефинансирование. В случае если страхование по рефинансируемому кредиту оформлено в страховой компании, аккредитованной Банком, осуществляется переоформление страхования с изменением выгодоприобретателя в сторону Банка.
19	Срок программы	Кредитный договор, заключенный начиная с 2 июля 2024 года по 31 декабря 2030 года (включительно).
20	Территория действия	Все регионы присутствия Банка
21	Способы оплаты Заемщиком первоначального взноса	1) Расчет между продавцом и покупателем с использованием аккредитива, открытого в Банке; 2) Расчет между продавцом и покупателем с использованием эскроу-счета, открытого в Банке/стороннем банке (внесение первоначального взноса после государственной регистрации договора долевого участия на приобретение недвижимости при выдаче кредита после государственной регистрации договора долевого участия); 3) Безналичное перечисление размера первоначального взноса на счет продавца в Банке/стороннем банке после государственной регистрации договора долевого участия на приобретение недвижимости на основании договора долевого участия (ДДУ); 4) Расчет между Продавцом объекта недвижимости и Заемщиком с использованием залогового счета, открытого в стороннем банке. 5) Расчет между Продавцом объекта недвижимости и Заемщиком перечислением на счет ипотечного кредитования с последующим перечислением на счет Продавца объекта недвижимости 6) Наличный расчет²⁴ (предоставление от физического лица - Продавца объекта недвижимости расписки/документа, подтверждающего оплату первоначального взноса). При этом обязательным условием является указание номера ДКП или адреса приобретаемого объекта недвижимости по которому осуществляется оплата в расписке/документе, подтверждающем оплату первоначального взноса; 7) Расчет между Застройщиком и Заемщиком с использованием Эскроу-счета, после регистрации договора долевого участия/Дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве при выдаче кредита на аккредитив в день подписания кредитного договора.

²⁴Применимо только в случаях, когда Продавцом объекта недвижимости является физическое лицо. Не применимо для Индивидуальных предпринимателей

23	Порядок предоставления кредита при рефинансировании	Выдача кредита осуществляется в день подписания кредитного договора на аккредитивный счет. Раскрытие аккредитива происходит: 1. В случае рефинансирования кредита на готовый объект недвижимости: Сумма в размере задолженности по кредиту в стороннем банке/по первоначальному кредиту в «Ак Барс» Банке (сумма основного долга и проценты за текущий период²⁵), перечисляется при предоставлении расписки (описи) о сдаче документов (Договор ипотеки и Закладная) на государственную регистрацию/уведомления о направлении документов на государственную регистрацию (при электронной регистрации). 2. В случае рефинансирования кредита на объект недвижимости, находящейся на этапе строительства: Сумма в размере задолженности по кредиту в стороннем банке/по первоначальному кредиту в «Ак Барс» Банке (сумма основного долга и проценты за текущий период²⁶), перечисляется при предоставлении расписки (описи) о сдаче документов (Договор залога прав требования) на государственную регистрацию/уведомления о направлении документов на государственную регистрацию (при электронной регистрации).
24	Перечень субъектов, на территории которых доступно приобретение (строительство) жилой недвижимости ²⁷	Новгородская область; Саратовская область; г. Кемерово г. Томск Омская область; Оренбургская область; Алтайский край; Кировская область; Нижегородская область; Псковская область; Республика Марий Эл; Чувашская Республика.

²⁵ При рефинансировании собственных кредитов начисленные проценты за текущий период Заемщик оплачивает самостоятельно.

²⁶ При рефинансировании собственных кредитов начисленные проценты за текущий период Заемщик оплачивает самостоятельно.

²⁷ Для семей, имеющих двух и более детей до 18 лет (на дату заключения договора)