

(распространяется на все кредитные продукты Банка, за исключением кредитования на цели индивидуального жилищного строительства)

СВЕДЕНИЯ И РИСКИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Настоящим АО «Россельхозбанк» (далее – Банк) в целях выполнения требований Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков¹ информирует о следующем:

1. О возможной разнице в цене приобретения объекта недвижимости (далее также предмет ипотеки), приобретаемого за счет ипотечного кредита и справедливой стоимости предмета ипотеки.

Между ценой приобретения объекта недвижимости, приобретаемого за счет ипотечного кредита и справедливой стоимостью объекта недвижимости возможна разница, в случае приобретения объекта недвижимости по стоимости выше его справедливой стоимости², и когда цена приобретения не рассматривается Банком в качестве справедливой стоимости объекта недвижимости, в случаях если:

а) оплата договора приобретения объекта недвижимости осуществляется с рассрочкой на период более 1 (одного) года;

б) при приобретении объекта недвижимости заемщиком будет получена материальная выгода от продавца (застройщика), Банка или иных лиц (например, возврат денежных средств в виде кешбэка), **либо** денежные средства целевого характера, направленные заемщиком на приобретение объекта недвижимости, получены из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации-работодателя заемщика.

В указанном случае существует риск, связанный с невозможностью отчуждения объекта недвижимости по цене его приобретения.

2. Об отсутствии в Банке стимулирующих бонусных программах.

Условиями ипотечных программ Банка не предусмотрено предоставление дополнительных материальных благ и стимулирующих бонусных программ при предоставлении ипотечного кредита, которые:

- мотивируют к приобретению предмета ипотеки;
- прямо либо косвенно оказывают влияние на выдачу ипотечного кредита и (или) на условия ипотечного кредита;
- соблюдение которых необходимо для получения соответствующих бонусов в рамках стимулирующей бонусной программы.

3. О реализуемых в Банке государственных жилищных программах.

В Банке имеются следующие кредитные продукты, реализуемые в рамках государственных жилищных программ:

- «Семейная ипотека»³ в рамках госпрограммы «Семейная ипотека»⁴;

¹ В соответствии с требованиями Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, утв. Комитетом по стандартам деятельности кредитных организаций (согласовано Банком России), далее по тексту – Стандарт.

² Справедливая стоимость – это цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 365 календарных дней.

³ «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации, имеющих детей».

- «ИТ-ипотека»⁵ в рамках госпрограммы «ИТ-ипотека»⁶;
- «Сельская ипотека»⁷ в рамках госпрограммы «Сельская ипотека»⁸;
- «Дальневосточная ипотека»⁹ в рамках госпрограммы «Дальневосточная и арктическая ипотека»¹⁰.

В случае соответствия заемщика требованиям указанных государственных жилищных программ заемщик имеет возможность получить в Банке кредит на условиях указанных государственных жилищных программ при наличии установленного Банку лимита средств на выдачу кредитов.

4. Об обязанности страхования предмета ипотеки и оформлении права собственности на предмет ипотеки при предоставлении ипотечного кредита на цели приобретения находящегося на этапе строительства объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве.

При предоставлении ипотечного кредита на цели приобретения находящегося на этапе строительства объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве (далее - ДУДС) (в том числе прав требований по договору уступки прав требований по ДУДС), являющихся предметом ипотеки, после завершения строительства и оформления права собственности заемщика на такой объект недвижимости заемщику необходимо заключить и предоставить в Банк договор имущественного страхования предмета ипотеки в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на предмет ипотеки и документы о регистрации права собственности на предмет ипотеки (если иной срок не установлен договором ипотечного кредита).

5. О действиях заемщика в случае ухудшения его финансового положения.

В случае ухудшения финансового положения заемщика заемщик вправе обратиться в Банк с заявлением о рассмотрении возможности урегулирования задолженности по договору ипотечного кредита и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки.

Заемщик, соответствующий условиям предоставления «кредитных каникул» по Федеральному закону от 21.12.2013 № 353-ФЗ, Федеральному закону от 07.10.2022 № 377-

⁴ Правила возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утв. Решением Минфина России от 10.12.2024 № 25-67381-01850-Р.

⁵ «Ипотечный кредит работникам организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий».

⁶ Правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, утв. решением Минцифры России от 31.07.2024 № 23-68902-00855-Р.

⁷ «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях».

⁸ Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам российской федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях), утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567.

⁹ «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой на приобретение жилых помещений на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа».

¹⁰ Условия программы «Дальневосточная и арктическая ипотека», утв. решением Минфина России от 05.12.2024 № 23-67393-01016-Р.

ФЗ, вправе обратиться в Банк в порядке, предусмотренном соответствующим законом, за предоставлением отсрочки по исполнению обязательств по договору ипотечного кредита.

6. О риске обращения взыскания на предмет ипотеки.

В случае ненадлежащего исполнения/неисполнения заемщиком обязательств по договору ипотечного кредита (несвоевременная уплата платежей по погашению основного долга и начисленных процентов), в том числе по неисполнению обязательств по страхованию предмета ипотеки, Банк вправе обратиться с иском о взыскании на объект недвижимости, приобретенный за счет кредитных средств, являющийся предметом ипотеки, если иные последствия неисполнения указанных обязательств не предусмотрены договором ипотечного кредита.

7. О необходимости заемщиком оценивать свои финансовые возможности.

Заемщику в течение всего срока действия договора ипотечного кредита необходимо оценивать свои финансовые возможности по исполнению обязательств по договору ипотечного кредита, а также возможные риски обращения взыскания на предмет ипотеки в случае ненадлежащего исполнения/неисполнения заемщиком обязательств по договору ипотечного кредита.