

**Условия**  
**АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению физическим лицам**  
**ипотечных кредитов на приобретение апартментов<sup>1</sup>**  
**на первичном рынке «АПАРТАМЕНТЫ. НОВЫЕ МЕТРЫ»**

**1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА**

- 1.1. Название продукта – «Апартаменты. Новые метры».
- 1.2. Кредит предоставляется:
  - 1.2.1. Физическим лицам;
  - 1.2.2. На приобретение апартментов:
    - 1.2.2.1. По договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) в многофункциональном комплексе, согласованном/аккредитованном АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк), строительство (создание) которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
    - 1.2.2.2. По договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника приобретаемой недвижимости (апартментов) (за исключением инвестиционного фонда, в т.ч. его управляющей компании);
  - 1.2.3. В рублях Российской Федерации (далее – РФ).

**2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ**

- 2.1. Граждане РФ, являющиеся резидентами РФ.
- 2.2. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 70 лет.
- 2.3. Постоянно или временно проживающие и зарегистрированные в РФ.
- 2.4. Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
- 2.5. Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса<sup>2</sup>, самозанятые<sup>3</sup>, нотариусы.
- 2.6. Для наемных работников: наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года и непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев.
- 2.7. Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых, нотариусов: срок ведения деятельности, подтвержденной финансовой отчетностью, не менее 12 (двенадцати) месяцев. Режим налогообложения собственников бизнеса: УСН, ОСН, индивидуальные предпринимателей: УСН.
- 2.8. Для наемных работников и собственников бизнеса: обязательное наличие 3 (трех) контактных телефонных номеров – рабочего, домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего телефона, обязательное предоставление мобильного или домашнего телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
- 2.9. Для индивидуальных предпринимателей, самозанятых и нотариусов: обязательное наличие 2 (двух) контактных телефонных номеров - рабочего/домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего/рабочего телефона, обязательное предоставление дополнительного номера мобильного телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
- 2.10. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.
- 2.11. Супруг(а) Заемщика в обязательном порядке выступает Созаемщиком по кредиту вне зависимости от наличия источника и размера дохода (за исключением случаев наличия действующего брачного договора, предусматривающего раздельный режим имущества, приобретаемого за счет кредитных средств). Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в п.п. 2.1, 2.3, 2.4 и 2.8 настоящих Условий.
- 2.12. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика.

**3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА**

- 3.1. В случае приобретения недвижимости (апартментов) в строящемся многофункциональном комплексе, обеспечением по кредиту являются:
  - 3.1.1. Залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена апартментов, указанная в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору));
  - 3.1.2. Залог недвижимости (апартментов), приобретенной с использованием кредитных средств Банка, после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком<sup>4</sup>, который согласован в Банке).

<sup>1</sup> Апартаменты – изолированные помещения в многофункциональных комплексах непроизводственного назначения, имеющие юридический статус нежилого помещения, в которых созданы необходимые для временного проживания граждан условия, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства, обязательным для обеспечения временного проживания граждан.

<sup>2</sup> Физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей 20% и более от уставного капитала организации.

<sup>3</sup> Физические лица, получающие доходы от деятельности, при осуществлении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам.

<sup>4</sup> Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 3.2. В случае приобретения недвижимости (апартаментов), на которую зарегистрировано право собственности юридического лица, обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества (апартаментов), приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств;
- 3.3. Приобретаемая недвижимость (апартаменты), являющаяся обеспечением по кредиту, должна находиться в регионе присутствия подразделений Банка.
- 3.3.1. Для клиентов Группы 1 (Работники организаций – стратегических партнеров Банка, работники Банка) - приобретаемая недвижимость, являющаяся обеспечением по кредиту, должна находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу).
- 3.4. Оценка недвижимости (апартаментов) осуществляется за счет средств Заемщика:  
 – на этапе оформления права собственности Заемщика на недвижимость (апартаменты) (при приобретении недвижимости (апартаментов) по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору));  
 – до выдачи кредита (при приобретении недвижимости (апартаментов) по договору купли-продажи).  
 Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком<sup>4</sup>, который согласован в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке.
- 3.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при приобретении по договору купли-продажи):
- 3.5.1. Представлять собой структурно обособленное помещение, являющееся самостоятельным объектом гражданских прав;
- 3.5.2. Иметь отдельный от других апартаментов санузел (ванная комната и туалет);
- 3.5.3. Иметь следующие коммуникации: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрической, паровой или газовой системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь помещения;
- 3.5.4. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для апартаментов на последних этажах);
- 3.5.5. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 3.6. Банк может принять решение о необходимости дополнительного обеспечения по кредиту в виде поручительства не более 2 (двух) физических лиц.
- 3.7. **Здание, в котором расположены апартаменты, должно отвечать следующим требованиям (при приобретении по договору купли-продажи):**
- 3.7.1. Не располагаться в бывших пансионатах, домах отдыха, санаториях, лагерях, гостиницах, открытых воинских частях;
- 3.7.2. Здание непромышленного назначения этажностью не ниже 2-х этажей;
- 3.7.3. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать сносу и реконструкции;
- 3.7.4. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- 3.7.5. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).

#### 4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 4.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов).
- 4.2. **Договор (полис) страхования должен предусматривать следующие условия:**
- 4.2.1. Банк является выгодоприобретателем по указанному договору (полису) страхования и не может быть заменен без его согласия;
- 4.2.2. Размер страхового возмещения определяется исходя из суммы кредита/остатка задолженности по кредиту, увеличенной(го) на процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более размера, обеспеченного залогом требования.
- 4.3. **Договор (полис) страхования заключается:**
- 4.3.1. не позднее даты подписания кредитного договора (с учетом п. 4.7 настоящих Условий) – при приобретении недвижимости (апартаментов) по договору купли-продажи;
- 4.3.2. на период действия кредитного договора, с оплатой страховой премии за период страхования в рассрочку (ежегодно, при согласовании со страховой компанией и Банком).
- 4.4. При наступлении страхового случая в результате повреждения недвижимости (апартаментов) и возмещения по нему ущерба, Заемщик должен застраховать предмет залога на дополнительную сумму до достижения ею суммы страхового возмещения, установленного настоящим разделом.
- 4.5. **К добровольному страхованию** относится страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).
- 4.6. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 4.7. Договорами (полисами) страхования может быть установлено, что они вступают в силу с даты подписания кредитного договора (для договоров (полисов) личного страхования) или в день регистрации права собственности Заемщика на недвижимость (апартаменты) (для договоров (полисов) имущественного страхования).
- 4.8. К договору (полису) страхования, указанному в п. 4.5 настоящих Условий, применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов).
- 4.9. При наличии солидарных Заемщиков по кредитному договору размер страхового возмещения по добровольному

страхованию жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов) определяется пропорционально доле дохода Заемщика/Созаемщика(ов) в сумме совокупного дохода Заемщика и Созаемщика(ов)<sup>5</sup>.

#### 5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

Группы Заемщиков  Основные параметры	Группа 1 Работники организаций – стратегических партнеров <sup>6</sup> Банка	Группа «Работники бюджетной сферы*»	Группа 2 Работники организаций, на которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент» <sup>7</sup> , не относящиеся к группе 1	Группа 3 Физические лица. Заемщик не является работником организаций, на которых распространяются условия группы 1, группы 2 и группы «Работники бюджетной сферы»,	Группа 4 Индивидуальные предприниматели, Собственник и бизнеса, Самозанятые, Нотариусы
5.1. Размер кредита <sup>8</sup>	от 300 000 до 30 000 000 рублей РФ (включительно)				
5.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)				
5.3. Минимальный первоначальный взнос <sup>9</sup> , в %	30,01%				
5.4. Размер процентной ставки (% годовых)	19,15%	19,90%			
5.5. Размер процентных ставок (% годовых): - при покупке апартаментов более 60 кв.м.; или - при минимальном первоначальном взносе <sup>9</sup> не менее 40% или - при сумме кредита свыше 7 млн. руб. для Москвы и МО/ 5 млн. руб. для СПб и ЛО/3 млн. руб. для регионов	18,75%	19,50%			
<b>5.6. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ</b>					
- Страхование риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов) (при приобретении апартаментов в многофункциональном комплексе страхование осуществляется после регистрации права собственности); - Страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).					
<b>5.7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)</b>					
5.7.1. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов)	+0,50%				
5.7.2. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%				
<b>6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКУ/ ИНВЕСТОРУ/ ПРОДАВЦУ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО УКАЗАННОМУ ДОГОВОРУ)/ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ</b>					

<sup>5</sup> В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг/супруга Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуются.

<sup>6</sup> Список организаций – стратегических партнеров Банка утверждается Кредитным комитетом Банка.

<sup>7</sup> Список организаций, на работников которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент», утверждается Кредитным комитетом Банка.

\* Состав группы клиентов «Работники бюджетной сферы» утверждается Приказом по общим вопросам.

<sup>8</sup> Сумма кредита не может превышать разницу между стоимостью объекта недвижимости, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору) и первоначальным взносом; при приобретении недвижимости по договору купли-продажи – между наименьшим из следующих значений: рыночной стоимостью объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, либо стоимостью объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи, и первоначальным взносом.

<sup>9</sup> Минимальный первоначальный взнос рассчитывается от стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору). При приобретении недвижимости по договору купли-продажи минимальный первоначальный взнос рассчитывается от наименьшего из следующих значений: рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, либо стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи. Рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, подготовленного оценщиком, который согласован в Банке.

6.1. Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости:		
6.1.1. Договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требования по указанному договору), заключенного Заемщиком с компанией-застройщиком/инвестором и залога прав требования по договору участия в долевом строительстве в пользу Банка (при приобретении апартаментов в многофункциональном комплексе);		
6.1.2. Перехода права собственности на недвижимость (апартаменты) по договору купли-продажи с использованием кредитных средств, заключенному Заемщиком с юридическим лицом – первым собственником недвижимости (апартаментов), и залога приобретаемой недвижимости (апартаментов) в пользу Банка (при приобретении недвижимости (апартаментов), на которую зарегистрировано право собственности).		
6.2. Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.		
<b>7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>		
7.1. Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке, с которого не осуществляется погашение как текущих, так и просроченных обязательств по иным действующим кредитным договорам с Банком.		
<b>8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА</b>		
8.1. Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей на основании Кредитного договора.		
<b>9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА</b>		
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по заявлению Заемщика, поданному в Банк в порядке, установленном условиями Кредитного договора, без комиссий и ограничений по сумме и сроку.		
<b>10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (АПАРТАМЕНТЫ)</b>		
10.1. Приобретаемая недвижимость (апартаменты) оформляется в собственность Заемщика/Созаемщика (либо в общую совместную/долевую собственность Заемщиков, участвующих в сделке). Оформление права собственности полностью или в доле на несовершеннолетних лиц не допускается.		
<b>11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА</b>		
11.1. Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.		
<b>12. ПЕНИ</b>		
12.1. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы)	1/366 ключевой ставки ЦБ РФ	
12.2. Штраф за непредоставление или несвоевременное предоставление отчета об оценке (от суммы кредита за каждый день просрочки), при приобретении апартаментов в строящемся многофункциональном комплексе	0,01%	
<b>13. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>		
Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
<b>14. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА</b>		
14.1 Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 19,619%	Max 20,619%
14.1 Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 15.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		