

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению физическим лицам
ипотечных кредитов на приобретение апартаментов¹
на вторичном рынке «АПАРТАМЕНТЫ. ДОСТУПНЫЕ МЕТРЫ»
(далее – Условия)

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА
1.1. Название продукта – «Апартаменты. Доступные метры». 1.2. Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ) на приобретение апартаментов в многофункциональных комплексах на вторичном рынке недвижимости.
2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ
2.1. Граждане РФ, являющиеся налоговыми резидентами РФ. 2.2. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 75 лет. 2.3. Постоянно или временно проживающие и зарегистрированные в РФ. 2.4. Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса ² , самозанятые ³ , нотариусы. 2.5. Для наемных работников: наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года и непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев. 2.6. Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых, нотариусов: срок ведения деятельности, подтвержденной финансовой отчетностью, не менее 12 (двенадцати) месяцев. Режим налогообложения собственников бизнеса: УСН, ОСН, индивидуальных предпринимателей: УСН. 2.7. 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 третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом Заемщика). 2.8. Для индивидуальных предпринимателей, самозанятых, нотариусов: обязательное наличие 2 (двух) контактных телефонных номеров - рабочего/домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия домашнего/рабочего телефона, обязательное предоставление мобильного или домашнего телефона третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом Заемщика). 2.9. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков. 2.10. 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/ нотариально удостоверенного согласия супруга/супруги Заемщика при совершении сделки на передачу недвижимости в залог в соответствии с требованиями Семейного кодекса РФ (имущество приобретается/приобреталось в браке)). Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются только требования, указанные в подп. 2.1, 2.3, 2.7 и 2.8 настоящих Условий. 2.11. Созаемщиком может выступать – мать/отец/ брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика.
3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА
3.1. Обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества (апартаментов), приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств (ипотека в силу закона). 3.2. Приобретаемый объект недвижимости (апартаменты), являющийся обеспечением по кредиту, должен находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу – в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка). 3.3. До выдачи кредита предлагаемый в обеспечение предмет залога должен пройти оценку его рыночной стоимости за счет средств Заемщика. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке оценщиком, который согласован ⁴ с Банком. 3.4. Предмет залога должен отвечать следующим требованиям: 3.4.1. Представлять собой структурно обособленное помещение, являющееся самостоятельным объектом гражданских прав;

¹ 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.

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

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

⁴ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 3.4.2. Иметь отдельный от других апартаментов санузел (ванная комната и туалет);
- 3.4.3. Иметь следующие коммуникации: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения;
- 3.4.4. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для апартаментов на последних этажах);
- 3.4.5. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 3.5. Здание, в котором расположены апартаменты, должно отвечать следующим требованиям:**
- 3.5.1. Не располагаться в пансионатах, домах отдыха, санаториях, лагерях, гостиницах, открытых воинских частях (в т.ч. бывших);
- 3.5.2. Износ не более 50%;
- 3.5.3. Год постройки не ранее 1992 года;
- 3.5.4. Здание непроизводственного назначения этажностью не ниже 2-х этажей;
- 3.5.5. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать сносу и реконструкции;
- 3.5.6. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- 3.5.7. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 3.6. Банк может принять решение о необходимости дополнительного обеспечения по кредиту в виде поручительства не более 2 (двух) физических лиц.

4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 4.1. К обязательному страхованию относится страхование риска утраты и повреждения заложенной 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 базовую процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более рыночной стоимости недвижимости (апартаментов)⁵.
- 4.3. Договор (полис) страхования заключается:**
- 4.3.1. Заемщиком/ Созаемщиком не позднее даты подписания кредитного договора (с учетом подп. 4.8 настоящих Условий);
- 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 предмета залога, и возмещении 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 относятся:
- 4.5.1. Страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов);
- 4.5.2. Страхование риска прекращения права собственности на заложенную недвижимость (апартаменты) на срок не менее 3 (трех) лет.
- 4.6. Возможно заключение комплексного ипотечного страхования, включающего в себя все виды страхования, указанные в данном разделе.
- 4.7. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком, а при получении кредита в целях, не связанных с предпринимательской деятельностью – другими страховыми компаниями в случае наличия у них кредитного рейтинга «Эксперт Ра»/АКРА/НРА/НКР2 на уровне не ниже «А-»⁶.
- 4.8. 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, если выдача кредита осуществляется до регистрации права собственности).
- 4.9. К договорам (полисам) страхования, указанным в подп. 4.5 настоящих Условий, применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения заложенной недвижимости (апартаментов).
- 4.10. При наличии солидарных Заемщиков по кредитному договору размер страхового возмещения по добровольному страхованию жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов) определяется пропорционально

⁵ Рыночная стоимость недвижимости (апартаментов) устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в подп. 3.3 настоящих Условий.

⁶ Информация о присвоенных кредитными рейтинговыми агентствами кредитных рейтингов опубликована на официальных сайтах этих рейтинговых агентств: АКРА (АО) (Рейтингуемые лица (acra-ratings.ru)), АО «Эксперт РА» (<https://www.raexpert.ru/ratings/insurance/>), ООО «НРА» (<https://www.national.ru/ratings/>), ООО «НКР» (<https://ratings.ru/ratings/press-releases/>). При наличии двух и более кредитных рейтингов разных кредитных рейтинговых агентств учитывается наименьший присвоенный кредитный рейтинг.

доле дохода Заемщика/Созаемщика(ов) в сумме совокупного дохода Заемщика и Созаемщика(ов) ⁷ .	
5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
5.1. Размер кредита ⁸	от 500 000 до 70 000 000 рублей РФ (включительно)
5.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)
5.3. Минимальный первоначальный взнос ⁹ , в %	20,01%
5.4. Размер базовой процентной ставки (% годовых)	18,25 % ¹⁰
5.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ БАЗОВОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к базовой процентной ставке)	
5.5.1. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов), и отсутствие страхования риска прекращения права собственности на заложенную недвижимость (апартаменты) на срок не менее 3 лет (не учитывается в случае наличия комплексного ипотечного страхования)	+1,00%
5.5.2. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке ¹¹	-2,00%
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА	
Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей на основании кредитного договора.	
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА	
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме.	
9.2. Частичное досрочное исполнение обязательств по кредиту производится в день совершения очередного ежемесячного платежа согласно графику платежей, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня принятия Банком соответствующего заявления.	
9.3. Полное досрочное исполнение обязательств по кредиту: – при подаче заявления в офисе Банка производится в любой рабочий день, – при подаче заявления, оформленного в Системе «Интернет-Банк» производится в любой рабочий день при наличии соответствующей технологической возможности, в ином случае полное досрочное погашение производится в день совершения очередного ежемесячного платежа, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты принятия Банком такого заявления.	
10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (АПАРТАМЕНТЫ)	
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.	
11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА	
Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.	
12. ПЕНИ	
Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы).	1/366 КС ЦБ РФ

⁷ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуются.

⁸ Сумма кредита не может превышать разницу 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.

⁹ 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.

¹⁰ Приказом по общим вопросам подлежат введению в действие Условия кредитования с фиксированными процентными ставками, рассчитанными на дату издания соответствующего Приказа по общим вопросам. При изменении ключевой ставки (далее – КС) Центрального банка РФ (далее – ЦБ РФ) Условия кредитования с указанием соответствующей фиксированной ставки подлежат введению в действие Приказом по общим вопросам с даты изменения КС ЦБ РФ.

¹¹ Возможно предоставление Заемщиком документа, подтверждающего перевод получения заработной платы на карточный счет, открытый в Банке

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ	
Срок действия решения Банка.	До 3 (трех) календарных месяцев
14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ	
Срок рассмотрения заявки.	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
15. ДИАПАЗОН ЗНАЧЕНИЙ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА	
От фиксированного значения базовой процентной ставки (уменьшенной на 2 пп), до предельного уровня полной стоимости кредита, установленного Центральным банком Российской Федерации на соответствующий календарный квартал по соответствующему виду кредитования. Полная стоимость кредита определяется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Приведённая информация носит справочный характер и не применяется для расчётов суммы платежей по кредитному договору ¹² .	Min 16,238 Max 38,901

¹² Приказом по общим вопросам подлежат введению в действие Условия кредитования с фиксированными процентными ставками, рассчитанными на дату издания соответствующего Приказа по общим вопросам. При изменении КС ЦБ РФ Условия кредитования с указанием соответствующей фиксированной ставки подлежат введению в действие Приказом по общим вопросам с даты изменения КС ЦБ РФ.