

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

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА	
1.1.	Название продукта – «ДОСТУПНЫЕ МЕТРЫ».
1.2.	Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ):
1.2.1.	На приобретение квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилья;
1.2.2.	На приобретение жилого дома с земельным участком /секции блокированной застройки с земельным участком /земельного участка.
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 ¹ , самозанятые ² , 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, индивидуальных 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 третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом 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 мобильного или домашнего телефона третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом 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/ 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 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.	Обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств (ипотека в силу закона).
3.2.	Приобретаемый объект недвижимости, являющийся обеспечением по кредиту, должен находиться в регионе присутствия подразделений АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк).
3.2.1.	Для клиентов Группы 1 (Работники организаций – стратегических партнеров Банка, работники Банка) - приобретаемый объект недвижимости, являющийся обеспечением по кредиту, должен находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу).
3.3.	До выдачи кредита предлагаемый в обеспечение предмет залога должен пройти оценку его рыночной и стоимости за счет средств Заемщика. Оценка должна быть проведена оценщиком, который согласован в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке.
3.4.	Предмет залога не должен состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.

¹ Физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей 20% и более от уставного капитала организации.

² Физические лица, получающие доходы от деятельности, при осуществлении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам.

3.5. Банк может принять решение о необходимости дополнительного обеспечения по кредиту в виде поручительства не более 2 (двух) физических лиц.

Предмет залога должен отвечать следующим требованиям:

3.6. **Квартира:**

3.6.1. Квартира в многоквартирном доме с отдельной от других квартир кухней и санузлом (коммунальные квартиры в залог не принимаются);

3.6.2. Со следующими коммуникациями: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;

3.6.3. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах);

3.6.4. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.

3.7. **Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям:**

3.7.1. Износ не более 50%;

3.7.2. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать расселению и сносу;

3.7.3. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;

3.7.4. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).

3.8. **Земельный участок:**

3.8.1. Земельный участок имеет целевое назначение: земли поселений (населенных пунктов) / земли сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, разрешенное использование:

– для жилого дома: индивидуального жилищного строительства/ для ведения личного подсобного хозяйства/ малоэтажная жилая застройка;

– для секции блокированной застройки (таунхаус): жилая застройка/ малоэтажная многоквартирная застройка/ блокированная жилая застройка.

3.8.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.

3.8.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/блокированного дома.

3.8.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.

3.8.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация) / водоохранная зона.

3.8.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.

3.9. **Жилой дом/секция блокированной застройки:**

3.9.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);

3.9.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;

3.9.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;

3.9.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;

3.9.5. Инженерные системы должны располагаться в зарегистрированной в ЕГРН части жилого дома, наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета раздельных или совмещенных) с установленным оборудованием;

3.9.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;

3.9.7. Износ здания – не более 50%;

3.9.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).

4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

4.1. К обязательному страхованию относится страхование риска утраты и повреждения заложенной квартиры/ жилого дома/секции блокированной застройки.

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 рыночной стоимости недвижимости³.

4.3. **Договор (полис) страхования заключается:**

³ Рыночная стоимость недвижимости (апартаментов) устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 3.3 настоящих Условий.

- 4.3.1. Заемщиком/ Созаемщиком не позднее даты подписания кредитного договора (с учетом п. 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. К добровольному страхованию относятся:
- 4.4.1. Страхование жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов);
- 4.4.2. Страхование риска прекращения права собственности на заложенную квартиру/жилой дом/секции блокированной застройки и земельный участок на срок не менее 3 (трех) лет.
- 4.5. Возможно заключение комплексного ипотечного страхования, включающего в себя все виды страхования, указанные в данном разделе.
- 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 (для договоров (полисов) имущественного страхования, если выдача кредита осуществляется до регистрации права собственности).
- 4.8. К договорам (полисам) страхования, указанным в п. 4.5 настоящих Условий, применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения заложенной квартиры/жилого дома/секции блокированной застройки.
- 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)⁴.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

Группы Заемщиков	Группа 1 Работники организаций - стратегических партнеров Банка, работники Банка	Группа «Работники бюджетной сферы» ⁶	Группа 2 Работники организаций, на которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент» ⁷ , 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, Собственники бизнеса, Самозанятые, Нотариусы
Основные параметры					
5.1. Размер кредита ⁸	от 500 000 до 30 000 000 рублей РФ (включительно)				
5.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)				
5.2.1. Срок кредита при приобретении жилого дома/секции блокированной застройки/земельного участка	от 12 до 180 месяцев (с шагом 6 месяцев)				
5.3. Минимальный первоначальный взнос ⁹ , в %	30,01%				
5.4. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (при наличии комплексного ипотечного страхования)					
5.4.1. Размер процентной ставки (% годовых)	26,65%	27,40%			
5.4.2. Размер процентных ставок (% годовых) ¹⁰ : - при покупке квартиры общей площадью более 60 кв. м.; или	26,25%	27,00%			

⁴ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуется.

⁵ Список организаций стратегических партнеров Банка утверждается Кредитным комитетом Банка.

⁶ Состав группы клиентов «Работники бюджетной сферы» утверждается Приказом по общим вопросам.

⁷ Список организаций – корпоративных клиентов Банка, на работников которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент», утверждается Кредитным комитетом Банка.

⁸ Сумма кредита не может превышать разницу между наименьшим из следующих значений: рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в Отчете об оценке, либо стоимость объекта недвижимости, указанная в договоре купли-продажи, и первоначальным взносом.

⁹ Минимальный первоначальный взнос рассчитывается от наименьшего из следующих значений: рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в Отчете об оценке, либо стоимость объекта недвижимости, указанная в договоре купли-продажи. Рыночная стоимость объекта недвижимости устанавливается на основании Отчета об оценке, подготовленного оценщиком, который согласован в Банке.

¹⁰ Не распространяется на приобретение жилого дома/секции блокированной застройки/земельного участка.

<p>- при минимальном первоначальном взносе⁹ 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</p>		
5.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)		
5.5.1. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов), и отсутствие страхования риска прекращения права собственности на заложенный объект недвижимости на срок не менее 3 лет (не учитывается в случае наличия комплексного ипотечного страхования)		+0,50%
5.5.2. Приобретение жилого дома/секции блокированной застройки/земельного участка		+0,50%
5.5.3. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца		-0,20%
6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
Кредит предоставляется единовременно 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.		
7. 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.		
8. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА		
Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по письменному заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме и сроку.		
9. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ		
Приобретаемая недвижимость 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.		
10. ПЕНИ		
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
11. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
Срок действия решения Банка.		До 3 (трех) календарных месяцев
12. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
Срок рассмотрения заявки.		Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
13. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
13.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, % годовых.	Min 25,725%	Max 31,923%
13.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 13.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		