

**Условия**  
**АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению физическим лицам ипотечных кредитов**  
**на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья**  
**«НОВЫЕ МЕТРЫ с государственным субсидированием»**

(далее – Условия)

**1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА**

- 1.1. Название продукта - «НОВЫЕ МЕТРЫ с государственным субсидированием».
- 1.2. Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ), имеющим:
  - 1.2.1. Ребенка не достигшего возраста 7 лет на дату заключения кредитного договора;
  - 1.2.2. Двух и более детей, не достигших возраста 18 лет дату заключения кредитного договора;
  - 1.2.3. Ребенка, которому установлена категория «ребенок-инвалид являющихся гражданами РФ<sup>1</sup>.
- 1.3. Выдача кредита осуществляется на цели, установленные «Правилами возмещения Российским кредитным организациям и Акционерному Обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей», являющихся неотъемлемой частью Решения Министерства финансов о порядке предоставления субсидии № 24-67381-01460-Р (далее – **государственная программа Семейной ипотеки**).
- 1.4. Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные в соответствии с государственной программой Семейной ипотеки.

**2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ БАНКА 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. Имеющие:
  - 2.4.1. ребенка – гражданина РФ в возрасте до 7 лет на дату заключения кредитного договора;
  - 2.4.2. 2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора;
  - 2.4.3. ребенка – гражданина РФ, которому установлена категория «ребенок-инвалид».
- 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, 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, 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 и количества рожденных у него детей (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)).

<sup>1</sup> Подтверждением гражданства РФ может быть соответствующая отметка в свидетельстве о рождении либо запись о гражданстве РФ обоих родителей/единственного родителя.

<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.

- 2.12. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика, при этом на них не распространяется требование о наличии у них детей. В случае если родители детей не состоят в зарегистрированном браке, допускается включение в число Созаемщиков лица, соответствующего требованиям п. 1.2 настоящих Условий (вне зависимости от платежеспособности данного лица).
- 2.13. Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в п.п. 2.1, 2.3, 2.7 и 2.9 настоящих Условий.
- 2.14. При оформлении кредита в рамках настоящих Условий, Заемщик (солидарный заемщик и (или) поручитель) не является (ранее не являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по другому жилищному (ипотечному) кредиту (займу), возмещение недополученных доходов по которому осуществляется (или ранее осуществлялось) из федерального бюджета и который заключен со дня вступления в силу постановления Правительства РФ от 15 декабря 2023 г. № 2166<sup>4</sup>.

### 3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА

- 3.1. В случае приобретения жилого помещения в строящемся жилом доме/ секции блокированной застройки /малоэтажных жилых комплексов в том числе с земельным участком, обеспечением по кредиту являются:
- 3.1.1. Залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена жилого помещения, указанная в договоре участия в долевом строительстве). Договор участия в долевом строительстве должен быть заключен с юридическим лицом. В случае, если заемщиком является лицо, имеющее 2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора, договор участия в долевом строительстве должен заключаться с юридическим лицом по поводу жилого помещения, находящегося на территории субъекта РФ, указанного в Приложении к настоящим Условиям, или на территории города с населением не более 50 тыс. чел. (при этом данный город не должен находиться на территории Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей);
- 3.1.2. Залог жилого помещения, приобретенного с использованием кредитных средств Банка, после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который согласован в Банке).
- 3.2. В случае приобретения жилого помещения, на которое зарегистрировано право собственности, обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств;
- 3.3. Приобретаемое жилое помещение, являющееся обеспечением по кредиту, должно находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу - в любом регионе; в иных случаях – в регионе присутствия подразделений Банка).
- 3.4. Оценка жилого помещения осуществляется за счет средств Заемщика:
- на этапе оформления права собственности Заемщика на жилое помещение (при приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве);
  - до выдачи кредита (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи).
- Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком, который согласован<sup>5</sup> в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк указанного отчета об оценке.
- 3.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи):
- 3.5.1. **Квартира:**
- 3.5.1.1. Продавцом является первый собственник – юридическое лицо, ЗПИФ или индивидуальный предприниматель, при этом такой индивидуальный предприниматель построил дом, в котором находится квартира, и профессионально занимается строительством в соответствии с его ОКВЭД. В случае, если заемщиком является лицо, имеющее 2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора, квартира должна находиться на территории субъекта РФ, указанного в Приложении к настоящим Условиям, или на территории города с населением не более 50 тыс. чел. (при этом данный город не должен находиться на территории г. Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей).
- 3.5.1.2. Подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь квартиры;
- 3.5.1.3. Иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 3.5.1.4. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 3.5.2. **Земельный участок** (при приобретении/ строительстве жилого помещения на земельном участке):

<sup>4</sup> Пункт не применяется в случае рождения у заемщика (солидарного заемщика и (или) поручителя) ребенка после даты заключения соответствующего кредитного договора (договора займа) и его полного погашения и заключении нового кредитного договора (договора займа) с таким заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) в соответствии с настоящими Условиями.

<sup>5</sup> Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 3.5.2.1. 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 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.
- 3.5.2.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 3.5.2.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.
- 3.5.2.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 3.5.2.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.
- 3.5.2.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.
- 3.5.2.7. На земельном участке располагается приобретаемый жилой дом /секция блокированной застройки.
- 3.5.2.8. Строительство жилого дома должно оплачиваться через счета эскроу.
- 3.5.3. Жилой дом/ индивидуальный жилой дом/ секция блокированной застройки:**
- 3.5.3.1. Продавцом является первый собственник – юридическое лицо, ЗПИФ или индивидуальный предприниматель, при этом такой индивидуальный предприниматель построил дом и профессионально занимается строительством в соответствии с его ОКВЭД. В случае, если заемщиком является лицо, имеющее 2 и более детей – граждан РФ в возрасте до 18 лет на дату заключения кредитного договора, секция блокированной застройки должна находиться на территории субъекта РФ, указанного в Приложении к настоящим Условиям, или на территории города с населением не более 50 тыс. чел. (при этом данный город не должен находиться на территории Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей).
- 3.5.3.2. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 3.5.3.3. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 3.5.3.4. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 3.5.3.5. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 3.5.3.6. 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;
- 3.5.3.7. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 3.5.3.8. Износ здания – не более 50%;
- 3.5.3.9. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).
- 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 приобретаемого жилого помещения.
- 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 жилого помещения 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 жилого помещения 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).

4.5.1.	Требования к оформлению полиса добровольного страхования аналогичные требованиям, установленным для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения приобретаемого жилого помещения.	
4.5.2.	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>6</sup> .	
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).	
<b>5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>		
5.1. Размер кредита <sup>7</sup>	Для жилых помещений, расположенных на территории РФ, за исключением Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области	Для жилого помещения, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области
	от 500 000 до 6 000 000 рублей РФ (включительно)	от 500 000 до 12 000 000 рублей РФ (включительно)
5.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)	
5.2.1. Срок кредита при приобретении/строительстве жилого дома/ индивидуального жилого дома/ секции блокированной застройки	от 12 до 180 месяцев (с шагом 6 месяцев)	
5.3. Минимальный первоначальный взнос <sup>8</sup>	30,01%	
5.5. Размер процентной ставки, в % годовых	6%	
<b>5.6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)</b>		
5.6.1. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%	
5.6.2. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов)	+1%	
<b>5.7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ЗАКЛЮЧЕННОМУ КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ</b>		
Заемщик (солидарный заемщик и (или) поручитель) является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком и (или) поручителем) по другому жилищному (ипотечному) кредиту (займу), заключенному со дня вступления в силу постановления Правительства РФ от 15 декабря 2023 г. № 2166.	Ключевая ставка ЦБ РФ, действующая на дату заключения кредитного договора + 2%;	
<b>6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКУ/ИНВЕСТОРУ/ ПРОДАВЦУ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ/ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ</b>		
6.1. Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости:		
6.1.1. Договора участия в долевом строительстве и залога прав требования по договору участия в долевом строительстве в пользу Банка (при приобретении строящегося жилого помещения);		
6.1.2. Перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи с использованием кредитных средств и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении жилого помещения, на		

<sup>6</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>7</sup> Размер 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>8</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, выполненного оценщиком, который согласован в Банке.

которое 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 единовременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.		
<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 (в каждый период действия процентной ставки) на основании Кредитного договора.		
<b>9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА</b>		
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме.		
<b>10. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ ЗАЕМЩИКА</b>		
10.1. Приобретаемое жилое помещение/ земельный участок 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;		
10.2. Заемщик/Созаемщик должен выступать участником долевого строительства/ стороной договора купли-продажи/ стороной договора подряда строящейся/ приобретаемой недвижимости.		
<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 на дату заключения кредитного договора	
12.2. Штраф за непредоставление или несвоевременное предоставление отчета об оценке при приобретении жилого помещения в строящемся жилом доме (в % от суммы кредита за каждый день просрочки)	0,1%	
<b>13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ</b>		
13.1. Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев	
<b>14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>		
14.1. Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
<b>15. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА</b>		
15.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита (в % годовых)	Min 6,113%	Max 7,209%
15.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 15.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		

## Приложение

**к Условиям АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению  
физическим лицам ипотечных кредитов на приобретение  
недвижимости на первичном рынке жилья «НОВЫЕ МЕТРЫ  
с государственным субсидированием»**

**ПЕРЕЧЕНЬ СУБЪЕКТОВ РФ,**

в которых недвижимость может приобретаться заемщиками, имеющими 2 и более  
несовершеннолетних детей, на дату заключения кредитного договора достигших 7 лет

1. Еврейская автономная область;
2. Чукотский автономный округ;
3. Ненецкий автономный округ;
4. Мурманская область;
5. Республика Ингушетия;
6. Республика Коми;
7. Новгородская область;
8. Республика Дагестан;
9. Белгородская область;
10. Саратовская область;
11. Республика Алтай;
12. Город Севастополь;
13. Кемеровская область – Кузбасс;
14. Республика Мордовия;
15. Республика Калмыкия;
16. Курская область;
17. Забайкальский край;
18. Томская область;
19. Костромская область;
20. Омская область;
21. Оренбургская область;
22. Карачаево-Черкесская Республика;
23. Алтайский край;
24. Тамбовская область;
25. Чеченская Республика;
26. Магаданская область;
27. Кировская область;
28. Нижегородская область;
29. Псковская область;
30. Республика Марий Эл;
31. Курганская область;
32. Республика Хакасия;
33. Республика Тыва;
34. Чувашская Республика;
35. Республика Адыгея.