

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

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА
<p>1.1. Название продукта – «НОВЫЕ МЕТРЫ».</p> <p>1.2. Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ) физическим лицам:</p> <p>1.2.1. На приобретение квартиры по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) в многоквартирном доме, согласованном 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»;</p> <p>1.2.2. На приобретение квартиры/ жилого дома с земельным участком /секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у юридического лица/ индивидуального предпринимателя – первого собственника жилого помещения;</p> <p>1.2.3. На приобретение квартиры /жилого дома с земельным участком /секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у публично-правовой компании «Фонд развития территорий».</p>
2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ
<p>2.1. Граждане РФ, являющиеся налоговыми резидентами РФ.</p> <p>2.2. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 75 лет.</p> <p>2.3. Постоянно или временно проживающие и зарегистрированные в РФ.</p> <p>2.4. Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса¹, самозанятые², нотариусы.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>2.8. 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 мобильного или домашнего телефона третьего лица, которое способно подтвердить личность и быть контактным лицом Заемщика).</p> <p>2.9. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.</p> <p>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.</p> <p>2.11. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика.</p>
3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА
<p>3.1. В случае приобретения жилого помещения в строящемся жилом доме, обеспечением по кредиту являются:</p> <p>3.1.1. Залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость</p>

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.

- имущественных прав определяется как цена жилого помещения, указанная в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору));
- 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 Банке³).
- 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 (договору уступки прав требования по указанному договору));
 - 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 в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке, выполненным оценщиком, который согласован с Банком.
- 3.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи):
- 3.5.1. **Квартира:**
- 3.5.1.1. Подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 3.5.1.2. Иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 3.5.1.3. 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:**
- 3.5.2.1. Земельный участок имеет целевое назначение: земли поселений (населенных пунктов) / земли сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства, разрешенное использование в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:
- 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.
- 3.5.2.2. 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.
- 3.5.3. **Жилой дом/секция блокированной застройки:**
- 3.5.3.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 3.5.3.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 3.5.3.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 3.5.3.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 3.5.3.5. Инженерные системы должны располагаться в зарегистрированной в ЕГРН части жилого дома, наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета отдельных или совмещенных) с установленным оборудованием;
- 3.5.3.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;

³ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 3.5.3.7. Износ здания – не более 50%;
- 3.5.3.8. 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 базовую 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).
- 4.6. 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-»⁴.
- 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).
- 4.8. К договору (полису) страхования, указанному в п. 4.5 настоящих Условий, применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения приобретаемого жилого помещения.
- 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)⁵.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

5.1. Размер кредита ⁶	от 300 000 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 ⁷ , в %	20,01%

⁴ 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.ra-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.

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

⁶ 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.

⁷ 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.

5.4. Размер базовой процентной ставки (% годовых)	КС+4% ⁸
6. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ	
- Страхование риска утраты и повреждения приобретаемого жилого помещения (при приобретении жилого помещения в строящемся жилом доме страхование осуществляется после регистрации права собственности); - Страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).	
7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ БАЗОВОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к базовой процентной ставке)	
Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов)	+1,00%
Приобретение жилого дома/секции блокированной застройки/земельного участка	+0,50%
Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке ⁹ .	-2,00%
8. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ С ЗАСТРОЙЩИКОМ/ИНВЕТОРОМ	
8.1 Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости: – 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 жилого помещения в строящемся жилом доме); – Перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи с использованием кредитных средств, заключенному Заемщиком с юридическим лицом / индивидуальным предпринимателем – первым собственником жилого помещения, и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении жилого помещения, на которое зарегистрировано право собственности); 8.2 Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.	
9. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
10. 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.	
11. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА	
Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме. 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. 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.	
12. 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.	
13. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА	
Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.	
14. 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

⁸ Приказом по общим вопросам подлежат введению в действие Условия кредитования с фиксированными процентными ставками, рассчитанными на дату издания соответствующего Приказа. 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.

⁹ Возможно предоставление Заемщиком документа, подтверждающего перевод получения заработной платы на карточный счет, открытый в Банке

Штраф за неисполнение или ненадлежащее, в т.ч. несвоевременное, исполнение Заемщиком/Созаемщиком обязательств, по оформлению права собственности Заемщика/Созаемщика на приобретенную недвижимость (от суммы кредита за каждый день просрочки), при приобретении жилого помещения в строящемся жилом доме.	0,01%
15. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ	
Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев
16. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ	
Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
17. ДИАПАЗОН ЗНАЧЕНИЙ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА	
От фиксированного значения базовой процентной ставки (уменьшенной на 2 пп), до предельного уровня полной стоимости кредита, установленного ЦБ РФ 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)». Приведенная информация носит справочный характер и не применяется для расчетов суммы платежей по кредитному договору ¹⁰ .	Min 16,761 Max 38,901

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 КС ЦБ РФ Условия кредитования с указанием соответствующей фиксированной ставки подлежат введению в действие Приказом по общим вопросам с даты изменения КС ЦБ РФ.