

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 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 ¹ , самозанятые ² , 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 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). 2.9. 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, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств (ипотека в силу закона). 3.2. Приобретаемый объект недвижимости, 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). 3.2. До выдачи кредита предлагаемый в обеспечение предмет залога должен пройти оценку его рыночной стоимости за счет средств Заемщика. Оценка должна быть проведена оценщиком, который согласован в Банке ³ . Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке. 3.3. 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 Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

3.4. 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:

3.5. Квартира:

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

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

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

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

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

3.6.1. Износ не более 50%;

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

3.6.3. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;

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

3.7. Земельный участок:

3.7.1. 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.

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

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

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

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

3.7.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.

3.8. Жилой дом/секция блокированной застройки:

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

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

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

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

3.8.5. 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;

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

3.8.7. Износ здания – не более 50%;

3.8.8. 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 базовую процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не

более рыночной стоимости недвижимости ⁴ .	
4.3. Договор (полис) страхования заключается:	
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, 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-» ⁵ .	
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) ⁶ .	
5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
5.1. Размер кредита ⁷	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 ⁸ , в %	20,01%
5.4. Размер базовой процентной ставки (% годовых)	18,25 % ⁹
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 заложенный объект недвижимости на срок не менее 3 лет (не учитывается в случае наличия комплексного ипотечного страхования)	+1,00%
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 ¹⁰	-2,00%
6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	

⁴ Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в подп. 3.3 настоящих Условий.

⁵ 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.gaexpert.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.

⁶ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг(а) Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуется.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ Возможно предоставление Заемщиком документа, подтверждающего перевод получения заработной платы на карточный счет, открытый в Банке

Кредит предоставляется единовременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
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 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.	
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 КС 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. 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 расчётов суммы платежей по кредитному договору ¹¹ .	Min 16,238 Max 38,901

¹¹ 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.