

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

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА

- 1.1. Название продукта - «НОВЫЕ МЕТРЫ с государственным субсидированием».
- 1.2. Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ).
- 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»;
- 1.2.2. На приобретение квартиры по договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника жилого помещения;
- 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».
- 1.2.4. На приобретение индивидуального жилого дома с земельным участком /секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника жилого помещения;
- 1.3. Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711.

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 (не менее 6 (шести) месяцев) проживающие и зарегистрированные в РФ.
- 2.4. Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса¹, самозанятые², 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, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном 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 дополнительного номера мобильного телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
- 2.9. Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
- 2.10. Рождение у Заемщика в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) первого ребенка или наличие ребенка, рожденного не позднее 31.12.2023, которому установлена категория «ребенок-инвалид» (обязательно предоставление документа, подтверждающего установление категории «ребенок-инвалид»), или наличие двоих или более детей, не достигших возраста 18 лет, которые являются гражданами РФ (обязательно предоставление свидетельств о рождении всех детей (включая совершеннолетних), а также документов³, подтверждающих гражданство РФ первого и (или) последующих детей).
- 2.11. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.
- 2.12. 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).

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

- 2.13. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика, при этом на них не распространяется требование о количестве рожденных у них детей. В случае если родители детей не состоят в зарегистрированном браке, допускается включение в число Созаемщиков лица, у которого в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) родился первый ребенок и (или) последующие дети или имеющего ребенка, рожденного не позднее 31.12.2023, которому установлена категория «ребенок-инвалид» (обязательно предоставление документа подтверждающего установлении категории «ребенок-инвалид»), или наличие двоих или более детей, не достигших возраста 18 лет, которые являются гражданами РФ, при условии, что данное лицо является родителем первого и (или) последующего ребенка Заемщика (вне зависимости от платежеспособности данного лица).
- 2.14. 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.
- 2.15. 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. № 2166⁴.

3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА

- 3.1. В случае приобретения жилого помещения в строящемся жилом доме, 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 (договоре уступки прав требования по указанному договору));
- 3.1.2. Залог жилого помещения, приобретенной 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 которую зарегистрировано право собственности, обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств;
- 3.3. Приобретаемое жилое помещения, являющаяся обеспечением по кредиту, должно находиться в регионе нахождения подразделений Банка⁵.
- 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 согласован⁶ 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. Подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь квартиры;
- 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 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.

⁴ 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, для приобретения жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь жилого помещения, на цели приобретения которого были выданы указанные в п.п. 2.15. настоящих Условий кредиты (займы), а также для приобретения готового жилого помещения с земельным участком/секцией блокированной застройки с земельным участком.

⁵ Для работников организаций - стратегических партнеров Банка (список организаций утверждается Кредитным комитетом Банка) и работников Банка – приобретаемая квартира, являющаяся обеспечением по кредиту, должна находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу).

⁶ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 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»;
- 3.5.3.7. 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 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)⁷.
- 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).

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

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
5.1. Размер кредита ⁸	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 жилого дома/секции блокированной застройки		от 12 до 180 месяцев (с шагом 6 месяцев)
5.3. Минимальный первоначальный взнос ⁹		30,01%
5.5. Размер процентной ставки, в % годовых		6%
5.6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)		
5.6.1. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца		-0,20%
5.7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ЗАКЛЮЧЕННОМУ КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ		
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 + 1,5%;
6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКУ/ИНВЕСТОРУ/ ПРОДАВЦУ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО УКАЗАННОМУ ДОГОВОРУ)/ДОГОВОРУ КУПИ-ПРОДАЖИ		
6.1. Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости:		
6.1.1. 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 жилым доме);		
6.1.2. Перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи с использованием кредитных средств, заключенному Заемщиком с юридическим лицом – первым собственником жилого помещения, и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении квартиры, на которую зарегистрировано право собственности).		
6.2. Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.		
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
7.1. 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, после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требования по указанному договору), договора купли-продажи жилого помещения.		
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА		

⁸ 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.

⁹ 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.

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.		
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА		
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по письменному заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме и сроку.		
10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ		
10.1. Приобретаемое жилое помещение 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		
11.1. Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.		
12. ПЕНИ		
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)	0,01%	
13. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
13.1 Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцать) рабочих дней	
14. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
14.1 Диапазоны значений полной стоимости кредита (в % годовых)	Min 6,259%	Max 6,472%
14.2 Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 15.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		