

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

(далее – Условия)

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА

- 1.1. Название продукта – «НОВЫЕ МЕТРЫ».
- 1.2. Кредит предоставляется в рублях Российской Федерации (далее – РФ) физическим лицам:
 - 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 жилого дома с земельным участком /секции блокированной застройки с земельным участком по договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника жилого помещения;
 - 1.2.5. На приобретение жилого дома с земельным участком по договору купли-продажи у индивидуального предпринимателя - первого собственника жилого помещения.

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 бизнеса¹, самозаняты², 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 (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

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.

- 3.1. 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, 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 которую 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 в регионе присутствия подразделений Банка.
- 3.3.1. Для клиентов Группы 1 (Работники организаций – стратегических партнеров Банка, работники Банка) – приобретаемое жилое помещение, являющееся обеспечением по кредиту, должно находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу).
- 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 согласован³ с Банком.
- 3.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи):
- 3.5.1. **Квартира:**
- 3.5.2. Подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- 3.5.3. Иметь в исправном состоянии входную дверь, 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. **Земельный участок:**
- 3.6.1. 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.
- 3.6.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 3.6.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.
- 3.6.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 3.6.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.
- 3.6.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.
- 3.6.7. На земельном участке располагается приобретаемый жилой дом /секция блокированной застройки.
- 3.7. **Жилой дом/секция блокированной застройки:**
- 3.7.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 3.7.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 3.7.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 3.7.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 3.7.5. 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

³ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

оборудованием;

- 3.7.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 3.7.7. Износ здания – не более 50%;
- 3.7.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).
- 3.8. 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).
- 4.6. 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).
- 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)⁴.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

Группы Заемщиков Основные параметры	Группа 1 Работники организаций – стратегических их ⁵ партнеров Банка, работники Банка	Группа «Работники бюджетной сферы» [*]	Группа 2 Работники организаций, на которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент» ⁶ , 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, Собственник и бизнеса, Самозанятые, Нотариусы
5.1. Размер кредита ⁷	от 300 000 до 30 000 000 рублей РФ (включительно)				

⁴ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг/супруга 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 Список организаций – корпоративных клиентов Банка, на работников которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент», утверждается Кредитным комитетом Банка.

^{*} Состав группы клиентов «Работники бюджетной сферы» утверждается Приказом по общим вопросам.

⁷ 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.

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 ⁸ , в %	30,01%	
5.4. Размер процентной ставки (% годовых)	21,15%	21,90%
5.5. Размер процентной ставки (% годовых) ⁹ : - при покупке жилого помещения общей площадью более 60 кв.м.; или - при минимальном первоначальном взносе ⁸ 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	20,75%	21,50%
5. 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).		
6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)		
Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов)	+0,50%	
Приобретение жилого дома/секции блокированной застройки/земельного участка	+0,50%	
Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%	
7. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКУ/ИНВЕСТОРУ/ ПРОДАВЦУ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО УКАЗАННОМУ ДОГОВОРУ)/ДОГОВОРУ		
<p>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 – первым собственником жилого помещения, и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении жилого помещения, на которое зарегистрировано право собственности). Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.</p>		
8. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.		
9. 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.		
10. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА		

⁸ 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.

⁹ Не распространяется на приобретение жилого дома/секции блокированной застройки.

Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме и сроку.		
11. 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.		
12. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА		
Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.		
13. 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	
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%	
14. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев	
15. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
16. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 20,858%	Max 23,012%
Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 16 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		