

**Условия**  
**АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению физическим лицам**  
**ипотечных кредитов на приобретение апартаментов<sup>1</sup>**  
**на первичном рынке «АПАРТАМЕНТЫ. НОВЫЕ МЕТРЫ»**  
(далее – Условия)

<b>1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА</b>
1.1. Название продукта – «Апартаменты. Новые метры».
1.2. Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ) на приобретение апартаментов:
1.2.1. По договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) в многофункциональном комплексе, согласованном/аккредитованном 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. По договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника приобретаемой недвижимости (апартаментов).
<b>2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ</b>
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 <sup>2</sup> , самозанятые <sup>3</sup> , 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.
<b>3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА</b>
3.1. В случае приобретения недвижимости (апартаментов) в строящемся многофункциональном комплексе, обеспечением по кредиту являются:
3.1.1. Залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость имущественных прав определяется как цена апартаментов, указанная в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору));

<sup>1</sup> Апартаменты – изолированные помещения в многофункциональных комплексах непроизводственного назначения, имеющие юридический статус нежилого помещения, в которых созданы необходимые для временного проживания граждан условия, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства, обязательным для обеспечения временного проживания граждан.

<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.

- 3.1.2. Залог недвижимости (апартаментов), приобретенной с использованием кредитных средств Банка, после регистрации права собственности Заемщика (рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком<sup>4</sup>, который согласован в Банке).
- 3.2. В случае приобретения недвижимости (апартаментов), на которое зарегистрировано право собственности юридического лица, обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества (апартаментов), приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств;
- 3.3. Приобретаемая недвижимость (апартаменты), являющаяся обеспечением по кредиту, должна 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 недвижимости (апартаментов) осуществляется за счет средств Заемщика:  
 – на этапе оформления права собственности Заемщика на недвижимость (апартаменты) (при приобретении недвижимости (апартаментов) по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору);  
 – до выдачи кредита (при приобретении недвижимости (апартаментов) по договору купли-продажи). Рыночная стоимость предмета залога должна быть подтверждена отчетом об оценке, выполненным оценщиком<sup>4</sup>, который согласован в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке.
- 3.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при приобретении по договору купли-продажи):
- 3.5.1. Представлять собой структурно обособленное помещение, являющееся самостоятельным объектом гражданских прав;
- 3.5.2. Иметь отдельный от других апартаментов санузел (ванная комната и туалет);
- 3.5.3. Иметь следующие коммуникации: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрической, паровой или газовой системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь помещения;
- 3.5.4. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для апартаментов на последних этажах);
- 3.5.5. 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. Банк может принять решение о необходимости дополнительного обеспечения по кредиту в виде поручительства не более 2 (двух) физических лиц.
- 3.7. **Здание, в котором расположены апартаменты, должно отвечать следующим требованиям (при приобретении по договору купли-продажи):**
- 3.7.1. Не располагаться в бывших пансионатах, домах отдыха, санаториях, лагерях, гостиницах, открытых воинских частях;
- 3.7.2. Здание непромышленного назначения этажностью не ниже 2-х этажей;
- 3.7.3. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать сносу и реконструкции;
- 3.7.4. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- 3.7.5. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).

#### 4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 4.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов).
- 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 недвижимости (апартаментов) 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 недвижимости (апартаментов) 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

<sup>4</sup> Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

<p>деятельностью – другими страховыми компаниями в случае наличия у них кредитного рейтинга «Эксперт Ра»/АКРА/НРА/НКР2 на уровне не ниже «А-»<sup>5</sup>.</p>	
4.7.	<p>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 (апартаменты) (для договоров (полисов) имущественного страхования).</p>
4.8.	<p>К договору (полису) страхования, указанному в п. 4.5 настоящих Условий, применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов).</p>
4.9.	<p>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>.</p>
<b>5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>	
5.1. Размер кредита <sup>7</sup>	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 <sup>8</sup> , в %	20,01%
5.4. Размер базовой процентной ставки (% годовых)	КС+4 % <sup>9</sup>
<b>5.5. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Страхование риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов) (при приобретении апартаментов в многофункциональном комплексе страхование осуществляется после регистрации права собственности);</li> <li>- Страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).</li> </ul>	
<b>5.6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ БАЗОВОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к базовой процентной ставке)</b>	
5.6.1. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов)	+1,00%
5.6.2. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке <sup>10</sup>	-2,00%
<b>6. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ С ЗАСТРОЙЩИКОМ/ИНВЕСТОРОМ</b>	
<p>6.1. Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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 апартаментов в многофункциональном комплексе);</li> <li>– Перехода права собственности на недвижимость (апартаменты) по договору купли-продажи с использованием кредитных средств, заключенному Заемщиком с юридическим лицом – первым собственником недвижимости (апартаментов), и залога приобретаемой недвижимости (апартаментов) в пользу Банка (при приобретении недвижимости (апартаментов), на которую зарегистрировано право собственности).</li> </ul>	

<sup>5</sup> 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.

<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> 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.

<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, подготовленного оценщиком, который согласован в Банке.

<sup>9</sup> 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.

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

6.2. Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.	
<b>7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</b>	
Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
<b>8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА</b>	
Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей на основании Кредитного договора.	
<b>9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА</b>	
9.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме.	
9.2. 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.	
9.3. 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.	
<b>10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (АПАРТАМЕНТЫ)</b>	
Приобретаемая недвижимость (апартаменты) 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.	
<b>11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА</b>	
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 КС ЦБ РФ
12.2. Штраф за непредоставление или несвоевременное предоставление отчета об оценке (от суммы кредита за каждый день просрочки), при приобретении апартаментов в строящемся многофункциональном комплексе	0,01%
<b>13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ</b>	
Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев
<b>14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ</b>	
Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
<b>15. ДИАПАЗОН ЗНАЧЕНИЙ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА</b>	
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 <sup>11</sup> .	Min 16,761 Max 38,901

<sup>11</sup> 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.