

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению физическим лицам
ипотечных кредитов на приобретение апартментов¹
на первичном рынке «АПАРТАМЕНТЫ. НОВЫЕ МЕТРЫ»
(далее – Условия)

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА
1.1. Название продукта – «Апартменты. Новые метры».
1.2. Кредит предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации (далее – РФ) на приобретение апартментов:
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 (апартментов).
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 ² , самозанятые ³ , 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. В случае приобретения недвижимости (апартментов) в строящемся многофункциональном комплексе, обеспечением по кредиту являются:
3.1.1. Залог имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства (залоговая стоимость

¹ Апартменты – изолированные помещения в многофункциональных комплексах непромышленного 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.

² Физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей 20% и более от уставного капитала организации.

³ 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 апартаментов, указанная в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору);
- 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 оценщиком⁴, 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 оценщиком⁴, 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 Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

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 (апартаменты) (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 приобретаемой недвижимости (апартаментов).	
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 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 ⁸ , в %	20,01%	
5.4. Размер базовой процентной ставки (% годовых)	18,25 % ⁹	
5.5. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ		
- Страхование риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов) (при приобретении апартаментов в многофункциональном комплексе страхование осуществляется после регистрации права собственности);		
- Страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).		
5.6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ БАЗОВОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к базовой процентной ставке)		
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 ¹⁰	-2,00%	
6. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ С ЗАСТРОЙЩИКОМ/ИНВЕСТОРОМ		
6.1. 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 апартаментов в многофункциональном комплексе);		
– 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		

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.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.

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

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.

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 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

пользу Банка (при приобретении недвижимости (апартаментов), на которую зарегистрировано право собственности).	
6.2. Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.	
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	
Кредит предоставляется одновременно путем перечисления на счет Заемщика, открытый в Банке.	
8. 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.	
9. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА	
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: <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	
10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (АПАРТАМЕНТЫ)	
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.	
11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА	
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 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%
13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ	
Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев
14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ	
Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней
15. 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 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.