

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению физическим лицам
ипотечных кредитов на приобретение апартаментов¹
на первичном рынке «АПАРТАМЕНТЫ. НОВЫЕ МЕТРЫ»

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА

- 1.1. Название продукта – «Апартаменты. Новые метры».
- 1.2. Кредит предоставляется:
 - 1.2.1. физическим лицам;
 - 1.2.2. на приобретение апартаментов:
 - 1.2.2.1. 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»;
 - 1.2.2.2. по договору купли-продажи у юридического лица - первого собственника приобретаемой недвижимости (апартаментов) (за исключением инвестиционного фонда, в т.ч. его управляющей компании);
 - 1.2.3. в рублях РФ.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ/СОЗАЕМЩИКУ/ПОРУЧИТЕЛЮ

- 2.1. Граждане Российской Федерации, являющиеся резидентами Российской Федерации.
- 2.2. Возраст от 21 года², полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения 65 лет мужчинам, 60 лет женщинам.
- 2.3. Постоянно или временно не менее 6 (шести) месяцев проживающие и зарегистрированные на территории Российской Федерации.
- 2.4. Наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года.
- 2.5. Наличие непрерывного стажа на последнем месте работы – не менее 3 (трех) месяцев.
- 2.6. Обязательное наличие 3 (трех) контактных телефонных номеров – рабочего, домашнего и мобильного телефонов (в случае отсутствия рабочего или домашнего телефона, обязательное предоставление дополнительного номера мобильного или домашнего телефона, по которому возможно подтвердить личность Заемщика и который может быть контактным телефоном Заемщика).
- 2.7. Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
- 2.8. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.
- 2.9. 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). Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в п.п. 2.1, 2.3, 2.6 и 2.7 настоящих Условий.
- 2.10. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика/Созаемщика.
- 2.11. Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем не может выступать:
 - 2.11.1. индивидуальный предприниматель;
 - 2.11.2. работник индивидуального предпринимателя;
 - 2.11.3. собственник бизнеса³.

3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КРЕДИТА

- 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));
 - 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 которую зарегистрировано право собственности юридического лица, обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества (апартаментов),

¹ 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.

² В случае если Заемщик относится к Группе 3 «Физические лица. Заемщик не является работником организаций, на которых распространяются условия группы 1, группы 2 и группы «Работники бюджетной сферы», минимальный возраст Заемщика/Созаемщика/Поручителя составляет 25 лет.

³ Собственник бизнеса – участник ООО или акционер АО/ПАО с размером доли участия свыше 1%.

⁴ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств;
- 3.3. Приобретаемая недвижимость (апартаменты), являющаяся обеспечением по кредиту, должна находиться в регионе присутствия кредитующих подразделений Банка⁵.
- 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 60 (шестьдесят) дней 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 производственного 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 10% (десять процентов), но не более размера, обеспеченного залогом требования.
- 4.3. **Договор (полис) страхования заключается:**
- 4.3.1. не позднее даты выдачи кредита (с учетом п. 4.7) – при приобретении недвижимости (апартаментов) по договору купли-продажи;
- 4.3.2. на период действия кредитного договора, увеличенный на 1 (один) месяц, 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.
- 4.7. Договорами (полисами) страхования может быть установлено, что они вступают в силу в день фактической выдачи кредита Заемщику (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, 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

⁵ Перечень кредитующих подразделений утвержден Приказом Банка.

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				
Группы Заемщиков	Группа 1 Работники организаций – стратегических партнеров ⁷ Банка, работники Банка	Группа «Работники бюджетной сферы*»	Группа 2 Работники организаций, на которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент» ⁸ , 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»
Основные параметры				
5.1. Размер кредита ⁹	от 300 000 до 15 000 000 рублей РФ (включительно)			от 300 000 до 8 000 000 рублей РФ (включительно)
5.2. Срок кредита	от 12 до 300 месяцев (с шагом 6 месяцев)			
5.3. Минимальный первоначальный взнос, в % от цены апартаментов, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/рыночной стоимости апартаментов ¹⁰	20%			
5.4. Размер процентной ставки (% годовых)	10.00%			
5.5. Размер процентных ставок (% годовых) при покупке апартаментов более 60 кв.м.	9.80%			
УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ				
5.6. Страхование риска утраты и повреждения приобретаемой недвижимости (апартаментов) (при приобретении апартаментов в многофункциональном комплексе страхование осуществляется после регистрации права собственности);				
5.7. Страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов).				
УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)				
Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов)	+0,50%			
Заемщик не получает заработную плату на счет, открытый в Банке ¹¹	-	+0,20%		
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 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 Список организаций – стратегических партнеров Банка утверждается Кредитным комитетом Банка.

⁸ Список организаций, на работников которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент», утверждается Кредитным комитетом Банка.

⁹ Состав группы клиентов «Работники бюджетной сферы» утверждается Приказом Банка.

¹⁰ Сумма кредита не может превышать разницу между ценой объекта недвижимости, указанной в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки прав требования по указанному договору)/договоре купли-продажи, и первоначальным взносом.

¹¹ Рыночная стоимость апартаментов устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 3.4 настоящих Условий.

¹¹ Условие изменения процентной ставки не применяется в следующих случаях: 1) Заемщик получает заработную плату на карточный счет, открытый в Банке не менее 1 (одного) месяца; 2) первоначальный взнос составляет более 49,99%.

<p>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 апартаментов в многофункциональном комплексе);</p> <p>6.1.2. 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).</p> <p>6.2. Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.</p>		
7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА		
7.1. Кредит предоставляется одновременно 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.		
8. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА		
8.1. 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 письменному заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме и сроку.		
10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (АПАРТАМЕНТЫ)		
10.1. 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		
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)	0,019%	
12.2. Штраф за непредоставление или несвоевременное предоставление отчета об оценке и закладной (от суммы кредита за каждый день просрочки), при приобретении апартаментов в строящемся многофункциональном комплексе	0,01%	
13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
13.1. Срок действия решения Банка	3 (три) календарных месяца	
14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
14.1. Срок рассмотрения заявки	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
15. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
15.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, в % годовых	Min 9,800%	Max 15,408%
15.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 15.1, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		