

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

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, самозанятые², 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.

При оформлении кредита в рамках постановления Правительства РФ от 23.04.2020 № 566:

– заемщик не является (ранее не являлся) заемщиком, одним из солидарных заемщиков либо поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), оформленному со дня вступления в силу постановления

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.

Правительства РФ от 28.12.2022 № 2485 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации»; – 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. № 2166.

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, 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.

³ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- 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 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

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.

Группы Заемщиков Основные параметры	Группа 1 Работники организаций – стратегических 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, Собственники и бизнесмены, Самозанятые, Нотариусы
5.1. Размер кредита ⁷	от 300 000 до 30 000 000 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 ⁸ , в %	30,01%				
5.4. Размер процентной ставки (% годовых)	19,15%	19,90%			
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	18,75%	19,50%			
5а. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА В РАМКАХ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 23.04.2020 № 566					
5а.1. Размер кредита ⁷	от 300 000 до 6 000 000 рублей РФ ⁷ (включительно)				
5а.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)				
5а.2.1. Срок кредита при приобретении жилого дома/секции блокированной застройки	от 12 до 180 месяцев (с шагом 6 месяцев)				
5а.3. Минимальный первоначальный взнос ⁸ , в %	30,01%				

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.

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.

5а.4. Размер процентной ставки (% годовых)	8,00%
5а.5. Дата заключения кредитного договора	в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.04.2020 № 566
5.7. 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).	
5.8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)	
5.8.1. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов)	+0,50%
5.8.2. Приобретение жилого дома/секции блокированной застройки/земельного участка (не применимо к пункту 5а.4.)	+0,50%
5.8.3. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%
5.9. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ЗАКЛЮЧЕННОМУ КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ В РАМКАХ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 23.04.2020 № 566	
При получении Банком информации о том, что: – Заемщик является или ранее являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков либо поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), предоставленному со дня вступления в силу постановления Правительства РФ от 28.12.2022 № 2485; – 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.	Устанавливается ставка, в соответствии с п. 5.4, 5.5, действующими на дату заключения кредитного договора.
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 жилом 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 жилого помещения, на которое 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.	
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 поданному в Банк заявлению Заемщика без комиссий и ограничений по сумме и сроку.	
10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ	
10.1. 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.	
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	
12.2. 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%	
13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
13.1. Срок действия решения Банка	До 3 (трех) календарных месяцев	
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 8,847%	Max 21,123%
15.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 15.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		