

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

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА

- 1.1. Название продукта – «Апартаменты. Доступные метры».
- 1.2. Кредит предоставляется:
 - 1.2.1. Физическим лицам;
 - 1.2.2. На приобретение апартаментов в многофункциональных комплексах на вторичном рынке недвижимости;
 - 1.2.3. В рублях Российской Федерации (далее – РФ).

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 бизнеса², самозанятые³, 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, 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

- 3.1. Обеспечением по кредиту является залог недвижимого имущества (апартаментов), приобретенного по договору купли-продажи с использованием кредитных средств (ипотека в силу закона).
- 3.2. Приобретаемый объект недвижимости (апартаменты), являющийся обеспечением по кредиту, должен находиться в регионе присутствия подразделений АО «АБ «РОССИЯ» (далее – Банк).
- 3.2.1. Для клиентов Группы 1 (Работники организаций – стратегических партнеров Банка, работники Банка) - приобретаемая недвижимость, являющаяся обеспечением по кредиту, должна находиться на территории РФ (при условии возможности регистрации недвижимости по экстерриториальному принципу).
- 3.3. До выдачи кредита предлагаемый в обеспечение предмет залога должен пройти оценку его рыночной стоимости за счет средств Заемщика. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк Отчета об оценке оценщиком, который согласован⁴ с Банком.
- 3.4. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям:**
 - 3.4.1. Представлять собой структурно обособленное помещение, являющееся самостоятельным объектом гражданских

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 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.

⁴ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

- прав;
- 3.4.2. Иметь отдельный от других апартаментов санузел (ванная комната и туалет);
- 3.4.3. Иметь следующие коммуникации: подключение к водоснабжению и электроснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения;
- 3.4.4. Иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для апартаментов на последних этажах);
- 3.4.5. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 3.5. **Здание, в котором расположены апартаменты, должно отвечать следующим требованиям:**
- 3.5.1. Не располагаться в пансионатах, домах отдыха, санаториях, лагерях, гостиницах, открытых воинских частях (в т.ч. бывших);
- 3.5.2. Износ не более 50%;
- 3.5.3. Год постройки не ранее 1992 года;
- 3.5.4. Здание непроизводственного назначения этажностью не ниже 2-х этажей;
- 3.5.5. Не находиться в аварийном состоянии, не подлежать сносу и реконструкции;
- 3.5.6. Иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- 3.5.7. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (не допускается наличие в здании деревянных перекрытий).
- 3.6. 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 заложенной 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 процентную ставку, установленную в кредитном договоре, но не более рыночной стоимости недвижимости (апартаментов)⁵.
- 4.3. **Договор (полис) страхования заключается:**
- 4.3.1. Заемщиком/ Созаемщиком не позднее даты подписания кредитного договора (с учетом п. 4.8 настоящих Условий);
- 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 предмета залога, и возмещении 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 относятся:
- 4.5.1. Страхование жизни и здоровья Заемщика/Созаемщика(ов);
- 4.5.2. Страхование риска прекращения права собственности на заложенную недвижимость (апартаменты) на срок не менее 3 (трех) лет.
- 4.6. Возможно заключение комплексного ипотечного страхования, включающего в себя все виды страхования, указанные в данном разделе.
- 4.7. Заемщик может заключить договоры (полисы) страхования со страховыми компаниями, согласованными с Банком.
- 4.8. 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, если выдача кредита осуществляется до регистрации права собственности).
- 4.9. К договорам (полисам) страхования, указанным в п. 4.5 настоящих Условий, применяются требования, установленные для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения заложенной недвижимости (апартаментов).
- 4.10. 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

Группы Заемщиков	Группа 1	Группа	Группа 2	Группа 3	Группа 4
	Работники организаций -	«Работники бюджетной	Работники организаций,	Физические лица.	Индивидуальные

⁵ Рыночная стоимость недвижимости (апартаментов) устанавливается на основании отчета об оценке, указанного в п. 3.3 настоящих Условий.

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

Основные параметры	стратегических партнеров ⁷ Банка, работники Банка	сферы*»	на которых распространяется действие тарифного плана «Корпоративный клиент» ⁸ , не относящиеся к группе 1	Заемщик не является работником организаций, на которых распространяются условия группы 1, группы 2 и группы «Работники бюджетной сферы»	предприниматели, Собственники и бизнеса, Самозанятые, Нотариусы
5.1. Размер кредита ⁹	от 500 000 до 30 000 000 рублей РФ (включительно)				
5.2. Срок кредита	от 12 до 360 месяцев (с шагом 6 месяцев)				
5.3. Минимальный первоначальный взнос ¹⁰ , в %	30,01%				
5.4. УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (при наличии комплексного страхования)					
5.4.1. Размер процентной ставки (% годовых)	19,15%	19,90%			
5.4.2. Размер процентных ставок (% годовых): - при покупке апартаментов более 60 кв. м.; или - при минимальном первоначальном взносе ¹⁰ 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%			
5.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ (в процентных пунктах к процентной ставке)					
5.5.1. Отсутствие страхования жизни и здоровья Заемщика/ Созаемщика(ов), и отсутствие страхования риска прекращения права собственности на заложенную недвижимость (апартаменты) на срок не менее 3 лет (не учитывается в случае наличия комплексного ипотечного страхования)	+0,50%				
5.5.2. Получение заработной платы на карточный счет, открытый в Банке, не менее 1 (одного) месяца	-0,20%				
6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА					
6.1. 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.					
7. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА					
7.1. Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей на основании кредитного договора.					
8. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА					

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.

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

⁹ Сумма кредита не может превышать разницу 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.

¹⁰ 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.

8.1. Досрочное погашение кредита (полное или частичное) допускается по заявлению Заемщика, поданному в Банк в порядке, установленном условиями Кредитного договора, без комиссий и ограничений по сумме и сроку.		
9. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ (АПАРТАМЕНТЫ)		
9.1. 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.		
10. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА		
10.1. Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.		
11. ПЕНИ		
11.1. 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
12.1. Срок действия решения Банка.	До 3 (трех) календарных месяцев	
13. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
13.1. Срок рассмотрения заявки.	Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней	
14. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
14.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита, % годовых.	Min. 19,979%	Max. 20,619%
14.2. Диапазоны значений полной стоимости кредита, указанные в п. 14.1 настоящих Условий, являются справочными и для расчета сумм платежей по кредиту не применяются.		