

Условия
АО «АБ «РОССИЯ» по предоставлению физическим лицам ипотечных кредитов
на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья
«ИТ-ИПОТЕКА»

1. ОПИСАНИЕ ПРОДУКТА

- 1.1. Название продукта - «ИТ-ИПОТЕКА».
- 1.2. Кредит предоставляется в рублях РФ физическим лицам, являющимся работниками организаций¹, соответствующих требованиям постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805:
 - 1.2.1. на приобретение квартиры по договору участия в долевом строительстве (договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве)² у юридического лица (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) 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 / жилого дома с земельным участком в границах территории малоэтажных жилых комплексов / жилого помещения в доме блокированной застройки / дома блокированной застройки, в том числе с земельным участком по договору купли-продажи² у юридического лица или индивидуального предпринимателя - первого собственника жилого помещения (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда);
- 1.3. Выдача кредита осуществляется в сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 № 805.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКУ

- 2.1. Граждане РФ, являющиеся резидентами РФ.
- 2.2. Возраст от 22 лет до 44 лет (включительно) на дату заключения кредитного договора.
- 2.3. Полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 70 лет.
- 2.4. Постоянно или временно (не менее 6 (шести) месяцев) проживающие и зарегистрированные в РФ.
- 2.5. Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
- 2.6. Наличие общего трудового стажа – не менее 1 (одного) года.
- 2.7. Наличие непрерывного стажа на последнем основном месте работы – не менее 3 (трех) месяцев в организации¹, осуществляющей деятельность в области информационных технологий, соответствующей требованиям постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805.
- 2.8. 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. Средний размер заработной платы с учетом налога на доходы физических лиц не менее чем за 3 (три) календарных месяца, предшествовавших дате заключения кредитного договора, в организации, указанной в п. 2.7. настоящих Условий, составляет:
 - 2.9.1. от 150 000 рублей - для заемщика, являющегося работником организации, местом нахождения которой является город, расположенный на территории Российской Федерации, или город федерального значения (включая муниципальные образования в его составе), при этом численность населения такого города или такого города федерального значения (включая муниципальные образования в его составе) на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, составляла 1 млн. человек или более в соответствии с официальной статистической информацией, сформированной федеральным органом исполнительной власти в области государственного статистического учета;
 - 2.9.2. от 100 000 рублей - для заемщика, являющегося работником организации, местом нахождения которой является любой не указанный в п. 2.9.1 настоящих Условий город федерального значения (включая муниципальные образования в его составе), город, расположенный на территории Российской Федерации, или иное не указанное в п. 2.9.1 настоящих Условий муниципальное образование, расположенное на территории Российской Федерации.

¹ Организация должна осуществлять деятельность в области информационных технологий, быть аккредитованной в соответствии с Положением о государственной аккредитации организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18.06.2021 № 929 «О государственной аккредитации организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий»

² Не допускается указание в договоре участия в долевом строительстве (договоре уступки права требования по договору участия в долевом строительстве) или договоре купли продажи, в соответствии с которым жилое помещение приобретает Заемщиком в собственность, условий, в том числе по завершению его строительства (создания), об оказании Заемщику услуг по выполнению работ по ремонту и (или) перепланировке (переустройству) жилого помещения, изменения его назначения, приобретению мебели, отделочных работ, бытового оборудования и предметов интерьера.

- 2.9.3. Заемщик не является или ранее не являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков либо поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), оформленному в рамках постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805.
- 2.9.4. 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).

2а. ТРЕБОВАНИЯ К СОЗАЕМЩИКУ

- 2а.1. Граждане РФ, являющиеся резидентами РФ.
- 2а.2. Возраст от 21 года, полное погашение кредита должно быть осуществлено до исполнения Заемщику/Созаемщику 70 лет.
- 2а.3. Постоянно или временно (не менее 6 (шести) месяцев) проживающие и зарегистрированные в РФ.
- 2а.4. Отсутствие на момент обращения за получением кредита текущей просроченной задолженности по кредитам.
- 2а.5. Вид занятости: наемные работники, индивидуальные предприниматели, собственники бизнеса³, самозанятые⁴, нотариусы.
- 2а.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.
- 2а.7. Для индивидуальных предпринимателей, собственников бизнеса, самозанятых, нотариусов: срок ведения деятельности, подтвержденной финансовой отчетностью, не менее 12 (двенадцати) месяцев. Режим налогообложения собственников бизнеса: УСН, ЕСХН, ОСН, индивидуальных предпринимателей: УСН, ЕСХН.
- 2а.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 Созаемщика/Поручителя и который может быть контактным телефоном Заемщика).
- 2а.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 Созаемщика/Поручителя и который может быть контактным телефоном Созаемщика/Поручителя).
- 2а.10. При расчете платежеспособности дополнительно может учитываться доход не более 2 (двух) Созаемщиков.
- 2а.11. Созаемщиком может выступать – мать/отец/брат/сестра/дети Заемщика.
- 2а.12. Созаемщик/Поручитель не является или ранее не являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков либо поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), оформленному в рамках постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805.
- 2а.13. Если Созаемщик участвует в сделке без подтверждения доходов, к нему применяются требования, указанные в п.п. 2а.1, 2а.3, 2а.4 и 2а.8 настоящих Условий.

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 которое 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 нахождения подразделений Банка⁵ и не быть передано в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по другому кредитному договору Банка или иному залогодержателю в течение всего срока действия кредитного договора.

³ Физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей 20% и более от уставного капитала организации.

⁴ Физические лица, получающие доходы от деятельности, при осуществлении которой они не имеют работодателя и не привлекают наемных работников по трудовым договорам.

⁵ Для работников организаций - стратегических партнеров Банка (список организаций утверждается Кредитным комитетом Банка) приобретаемая квартира, являющаяся обеспечением по кредиту, должна 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 согласован⁶ в Банке. Оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк указанного отчета об оценке.
- 3.5. **Предмет залога должен отвечать следующим требованиям** (при приобретении жилого помещения по договору купли-продажи):
- 3.5.1. **Квартира:**
- 3.5.1.1. Подключение к горячему и холодному водоснабжению, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь квартиры;
- 3.5.1.2. Иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу (для квартир на последних этажах);
- 3.5.1.3. Не состоять в споре, под арестом или запрещением, не быть заложенным, обремененным рентой, арендой или какими-либо иными обязательствами и правами третьих лиц.
- 3.5.2. **Земельный участок:**
- 3.5.2.1. Земельный участок имеет целевое назначение: земли поселений (населенных пунктов) / земли сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, разрешенное использование:
- для жилого дома: индивидуального жилищного строительства/ для дачного строительства/ для ведения личного подсобного хозяйства/ для обслуживания жилого дома/ земли жилой застройки/под жилую застройку/для частного домовладения/ малоэтажная жилая застройка;
 - для жилого помещения в доме блокированной застройки/дома блокированной застройки (таунхаус): жилая застройка/ малоэтажное строительство/ малоэтажная многоквартирная застройка/ блокированные жилые дома/ блокированная жилая застройка.
- 3.5.2.2. Земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и поставлен на государственный кадастровый учет.
- 3.5.2.3. При кредитовании секции блокированной застройки (таунхаус) земельный участок не должен находиться в долевой собственности остальных собственников дома/сблокированного дома.
- 3.5.2.4. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых природных территорий и закрытых административно-территориальных образований.
- 3.5.2.5. Допустимые обременения/ ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.
- 3.5.2.6. Земельный участок должен находиться в собственности Продавца.
- 3.5.2.7. На земельном участке располагается приобретаемый жилой дом / дом блокированной застройки.
- 3.5.3. **Жилой дом / дом блокированной застройки:**
- 3.5.3.1. Дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, электроснабжения, центральной/ локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- 3.5.3.2. Не должен иметь незарегистрированных пристроек/надстроек, в результате которых изменились внешние границы жилого дома;
- 3.5.3.3. Материал стен: каменные/ кирпичные/ панельные/ монолитные/ бетонные/каркасно-монолитные;
- 3.5.3.4. Материал перекрытий: металлические/ деревянные/ бетонные/ смешанные. Для каркасных домов – металлические;
- 3.5.3.5. Инженерные системы должны располагаться в зарегистрированной в ЕГРН части жилого дома, наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета раздельных или совмещенных) с установленным оборудованием;
- 3.5.3.6. При приобретении дома с землей в документах и выписке из ЕГРН должно быть указано наименование и назначение: «Жилое помещение/Жилой дом»;
- 3.5.3.7. Износ здания – не более 50%;
- 3.5.3.8. Не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерных систем, которые могут привести к аварийности (обязательно наличие информации в Отчете об оценке).

4. ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

- 4.1. **К обязательному страхованию** относится страхование риска утраты и повреждения приобретаемой квартиры.
- 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

⁶ Банк имеет право рекомендовать клиенту список согласованных оценочных компаний.

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 настоящих Условий) – при приобретении квартиры 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 квартиры 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).
4.5.1. Требования к оформлению полиса добровольного страхования аналогичные требованиям, установленным для договора (полиса) страхования риска утраты и повреждения приобретаемой квартиры.
4.5.2. 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) ⁷ .
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 (для договоров (полисов) имущественного страхования).

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

5.1. Размер кредита ⁸	Для жилых помещений, расположенных на территории субъекта РФ, численность населения которого составляет до 1 млн. человек ⁹	Для жилых помещений, расположенных на территории субъекта РФ, численность населения которого составляет от 1 млн. человек ⁹
	от 500 000 до 9 000 000 рублей РФ (включительно)	от 500 000 до 18 000 000 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 ¹⁰	15%	
5.4. Минимальный первоначальный взнос ¹⁰ при приобретении жилого дома/секции блокированной застройки, в %	30%	
5.4. Размер процентной ставки, в % годовых	4,5%	

5.5. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ЗАКЛЮЧЕННОМУ КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ

Размер процентной ставки, в % годовых: - в случае прекращения Заемщиком работы в организации, указанной в п. 2.7 настоящих Условий, и отсутствия у	Ключевая ставка ЦБ РФ, действующая на дату заключения кредитного договора + 2,50%
---	---

⁷ В случаях, когда Созаемщиком выступает супруг/супруга Заемщика, не участвующий(ая) доходами в расчете суммы кредита, то жизнь и здоровье такого Созаемщика не страхуются.

⁸ Размер 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.

⁹ Численность населения субъекта РФ применяется на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, в соответствии с официальной статистической информацией, сформированной федеральным органом исполнительной власти в области государственного статистического учета.

¹⁰ 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, выполненного оценщиком, который согласован в Банке.

<p>Банка в течение 3 (трех) месяцев сведений о трудоустройстве Заемщика в эту же или иную организацию, соответствующую постановлению Правительства РФ от 30.04.2022 № 805 либо</p> <p>- в случае получения Банком информации о том, что Заемщик является или ранее являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков либо поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), предоставленному в рамках постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805.</p>	
<p>6. СПИСОК ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ В ДАТУ ПОДПИСАНИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА</p>	
<p>6.1. Документ, подтверждающий доход Заемщика за последние 12 (двенадцать) месяцев¹¹, предшествующих дате заключения Кредитного договора.</p>	
<p>7. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ПРОДАВЦУ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО УКАЗАННОМУ ДОГОВОРУ)/ДОГОВОРУ КУПИ-ПРОДАЖИ</p>	
<p>7.1. Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости:</p> <p>7.1.1. Договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требования по указанному договору), заключенного Заемщиком с продавцом и залога прав требования по договору участия в долевом строительстве в пользу Банка (при приобретении квартиры в строящемся жилом доме);</p> <p>7.1.2. Перехода права собственности на квартиру по договору купли-продажи с использованием кредитных средств, заключенному Заемщиком с продавцом, и залога приобретаемой недвижимости в пользу Банка (при приобретении жилого помещения, на которую зарегистрировано право собственности).</p> <p>7.2. Предоставление документов, подтверждающих оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств.</p>	
<p>8. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА</p>	
<p>7.1. Кредит предоставляется единовременно 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.</p>	
<p>9. ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА</p>	
<p>Погашение кредита осуществляется путем списания со счета Заемщика, открытого в Банке, ежемесячно в виде аннуитетных платежей (в каждый период действия процентной ставки) на основании Кредитного договора без возможности увеличения остатка ссудной задолженности.</p>	
<p>10. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПРИОБРЕТАЕМУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ</p>	
<p>Приобретаемое жилое помещение оформляется в собственность Заемщика (либо в общую совместную/долевую собственность Заемщиков, участвующих в сделке). Оформление права собственности полностью или в доле на несовершеннолетних лиц не допускается.</p>	
<p>11. УСЛОВИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ КРЕДИТА</p>	
<p>Оценка платежеспособности Заемщика/Созаемщика/Поручителя определяется в соответствии с действующими в Банке методиками.</p>	
<p>12. ПЕНИ</p>	
<p>12.1. Пени за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом за каждый день просрочки (% от просроченной суммы)</p>	<p>1/366 ключевой ставки ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора</p>
<p>12.2. Штраф за непредоставление или</p>	<p>0,01%</p>

¹¹ Клиент вправе предоставить документ о доходах менее чем за 12 (двенадцать) месяцев (но не менее чем за последние 3 (три) месяца). В данном случае Банк при расчете показателя долговой нагрузки (ПДН) обязан руководствоваться правилами, определенными в Указании Банка России от 31.08.2018 № 4892-У, при этом расчетный ПДН может быть выше фактического, что может негативно повлиять на условия кредитования

<p>несвоевременное предоставление отчета об оценке при приобретении квартиры в строящемся жилом доме (в % от суммы кредита за каждый день просрочки)</p>		
13. СРОК ДЕЙСТВИЯ РЕШЕНИЯ		
3 (три) календарных месяца		
14. СРОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ		
Не более 14 (четырнадцати) рабочих дней		
15. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КРЕДИТА		
15.1. Диапазоны значений полной стоимости кредита (в % годовых)	<p>Min 5,314%</p>	<p>Max 11,092%</p>
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.		