

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 организаций ¹ , 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-продажи ² 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 организации ¹ , 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, отделению от жилого помещения 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 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.</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.		