



Правила

Предоставления поручительства по ипотечному кредиту на приобретение предмета ипотеки (Правила)

Используется при предоставлении кредитов в соответствии с параметрами ипотечных кредитных продуктов «0402.01 Ипотека. Готовое жилье», «0402.02 Ипотека. Готовое жилье для работников Группы ВТБ», «0402.05 Ипотека. Строящееся жилье», «0402.06 Ипотека. Строящееся жилье для работников Группы ВТБ» (по схемам сделок с приобретением Предмета ипотеки в соответствии с 214-ФЗ, 39-ФЗ, а также путем участия в ЖСК или с использованием ПДКП) в рублях Российской Федерации

Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Термины и определения	3
3. Основные условия обеспечиваемого поручительством обязательства	5
4. Условия страхования рисков.....	8
5. Условия наступления титульного периода (если применимо)	9
6. Права и обязанности кредитора	10
7. Права и обязанности поручителя	11
8. Ответственность сторон.....	14
9. Сроки поручительства	15
10. Прочие условия	15

1. Общие положения

- 1.1. Правила являются неотъемлемой частью Договора Поручительства, включающего также Индивидуальные условия.
- 1.2. Правила подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат условия Договора поручительства, предусмотренные Индивидуальными условиями.

2. Термины и определения

- 2.1. **Базовая процентная ставка** — исчисляется в процентах годовых и применяется при расчете Процентной ставки по Кредиту.
- 2.2. **Вторичный рынок недвижимости** — сделки по купле-продаже объектов недвижимости, зарегистрированных в ЕГРН и являющихся завершенными строительством объектами недвижимости и/или земельными участками (включая переход имущественных прав на земельные участки).
- 2.3. **Дисконт** — исчисляется в процентах годовых и применяется при расчете значения Процентной ставки по Кредиту.
- 2.4. **Договор поручительства (или Договор)** — Договор поручительства, состоящий из Индивидуальных условий и Правил в совокупности.
- 2.5. **Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств** (сокращенно — **ДКП**) — договор, согласно которому Предмет ипотеки на Вторичном рынке недвижимости приобретает в собственность Заемщика и иных собственников (при их наличии) с использованием Кредита, предоставленного Кредитором.
- 2.6. **Договор приобретения** — договор, идентифицированный в Индивидуальных условиях (включая договор уступки прав требования, при его заключении, в совокупности с договором, права требования по которому уступаются), результатом исполнения которого является приобретение с использованием Кредита, предоставленного Кредитором, в собственность Заемщика и иных собственников (при их наличии) Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости.
- 2.7. **Договор страхования** — договор/договоры, предусматривающий(-ие) страхование рисков, страхование которых предусмотрено ИУ Кредитного договора. Договор страхования, если иное не предусмотрено Кредитным договором, должен соответствовать следующим критериям:
 - 2.7.1. Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя.
 - 2.7.2. Заключен на срок действия Кредитного договора в любой из страховых компаний, соответствующих требованиям Кредитора к страховым компаниям и соответствие которых указанным требованиям Кредитором подтверждено. Вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора (www.vtb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
 - 2.7.3. Факт заключения Договора страхования подтвержден в порядке, предусмотренном Разделом 4 Правил.
 - 2.7.4. В Договор страхования не вносились изменения в части, влекущей нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора (www.vtb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
- 2.8. **ЕГРН** — Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого путем соответствующего государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет Регистрирующий орган.

- 2.9. **Заемщик** — физическое лицо, заключившее с Кредитором Кредитный договор.
- 2.10. **Закладная** — именная ценная бумага, первоначальным владельцем которой является Кредитор, составленная Заемщиком и лицами, в собственность которых приобретает Предмет ипотеки, по форме, установленной Кредитором, удостоверяющая следующие права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:
- 2.10.1. Право на получение исполнения по Кредитному договору.
- 2.10.2. Право залога Предмета ипотеки.
- 2.11. **Законодательство** — нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации, включая международные соглашения, ратифицированные и действующие в Российской Федерации.
- 2.12. **Инвестиционный период** — период погашения Кредита от даты выдачи Кредита и до даты, предшествующей дате начала Титульного периода (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости). Продолжительность Инвестиционного периода на дату заключения Кредитного договора установлена Индивидуальными условиями.
- 2.13. **Индивидуальные условия** (сокращенно — **ИУ**) — часть Договора поручительства, идентифицирующая реквизиты и Стороны Договора, а также индивидуальные условия Поручительства, в том числе изменяющие условия Правил.
- 2.14. **Кредит** — денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в кредит в соответствии с Кредитным договором.
- 2.15. **Кредитор** — Банк ВТБ (публичное акционерное общество), заключивший Кредитный договор с Заемщиком.
- 2.16. **Кредитный договор** — Кредитный договор, заключенный между Кредитором и Заемщиком, указанный в Индивидуальных условиях.
- 2.17. **Остаток ссудной задолженности** (сокращенно — **ОСЗ**) — остаток основного долга по Кредиту на начало операционного дня, подлежащий возврату и отражаемый Кредитором на ссудном счете Заемщика и/или счетах просроченных ссуд. Учет ОСЗ ведется Кредитором с точностью до второго знака после запятой.
- 2.18. **Первичный рынок недвижимости** — сделки, в результате которых привлекаются денежные средства граждан для строительства (создания) объектов недвижимости с последующей передачей им в собственность построенного объекта недвижимости.
- 2.19. **Платеж** — ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату основного долга по Кредиту и/или уплате начисленных Процентов, определяемый (за исключением первого Платежа) как наибольшая из двух величин, рассчитанных по формулам, указанным в Разделе 3 Правил.
- 2.20. **Платежный период** — период времени, указанный в Индивидуальных условиях. В случае если последний день Платежного периода приходится на день, не являющийся Рабочим днем, дата окончания Платежного периода переносится на следующий за выходным Рабочий день.
- 2.21. **Правила** — часть Договора поручительства, регламентирующая общие условия и правила предоставления поручительства, иные условия Договора поручительства.
- 2.22. **Правообладатель** — юридическое/физическое лицо, указанное в Индивидуальных условиях, являющееся стороной Договора приобретения.
- 2.23. **Предмет ипотеки** — объект недвижимости, описание которого указано в Индивидуальных условиях, приобретаемый за счет кредитных средств, залог (ипотека) которого является обеспечением по Кредиту.
- 2.24. **Продавец** — лицо(-а), являющееся(-иеся) собственником(-ами) Предмета ипотеки на дату подписания Кредитного договора, а также стороной по ДКП.

- 2.25. **Процентная ставка** — значение процентной ставки по Кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов.
- 2.25.1. В случае невыполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков Процентная ставка равна Базовой процентной ставке.
- 2.25.2. В случае выполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков рассчитывается путем вычитания Дисконта из Базовой процентной ставки согласно Разделам 5 и 6 ИУ.
- 2.25.3. Размер Процентной ставки на дату заключения Кредитного договора определен в Разделе 4 ИУ.
- 2.25.4. Кредитор в даты, указанные в п. 6.3 ИУ, производит периодическую проверку выполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков и по результатам проверки применяется либо не применяется Дисконт в соответствии с п. 2.25.2 или п. 2.25.1 Правил.
- 2.25.5. Новая Процентная ставка подлежит применению с даты начала очередного Процентного периода, следующего за датой ее перерасчета.
- 2.26. **Процентный период** — период времени, установленный Индивидуальными условиями, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в следующий за Процентным периодом Платежный период.
- 2.27. **Проценты** — проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитом на сумму Остатка ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) в порядке, установленном Разделом 3 Правил. Расчет суммы подлежащих погашению Процентов ведется Кредитором без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой. Округление результата расчета производится по математическим правилам.
- 2.28. **Рабочий день** — любой день, который не признается в соответствии с Законодательством выходным и нерабочим праздничным днем.
- 2.29. **Регистрирующий орган** (или **Росреестр**) — территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
- 2.30. **Стороны** — Кредитор и Поручитель, вместе и отдельно в зависимости от контекста.
- 2.31. **Страховая сумма** — максимальный размер страховой суммы в отношении риска, принятого на страхование.
- 2.32. **Титульный период** — период погашения Кредита, следующий за Инвестиционным периодом и течение которого начинается после выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Правилами (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 2.33. **ФЗ № 214** — Федеральный закон 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».
- 2.34. **ФЗ № 39** — Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

3. Основные условия обеспечиваемого поручительством обязательства

- 3.1. Поручителю хорошо известны и понятны условия Кредитного договора, в частности:
 - 3.1.1. Проценты начисляются Кредитором начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита, и по дату фактического окончательного возврата Кредита включительно на ОСЗ (за исключением просроченной задолженности) из расчета Процентной ставки, определяемой в соответствии с ИУ, и фактического количества числа календарных дней в году.
 - 3.1.2. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за истекший Процентный период.
 - 3.1.3. Базой для начисления Процентов является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

- 3.1.4. Ежемесячные Платежи, кроме последнего, Заемщик производит в течение Платежного периода.
- 3.1.5. Первый Платеж Заемщика включает только Проценты, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по дату начала первого полного Платежного периода, следующего за датой предоставления Кредита, и подлежит внесению в первый полный Платежный период, следующий за датой предоставления Кредита.
- 3.1.6. В последующие месяцы срока действия Кредита Заемщик вносит Платежи в следующем порядке:
- 3.1.6.1. Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном по Формуле 1 (за исключением случаев, указанных в п. 3.1.6.2 Правил), что на дату подписания Кредитного договора составляет сумму, указанную в ИУ. Платеж рассчитывается по формуле:
Формула 1 (аннуитетные платежи — равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов):

$$\text{РЕП} = \text{ОСЗ} \times \left(\frac{\text{ПС}}{12 \times 100 \times (1 - (1 + \text{ПС} / (12 \times 100))^{-(\text{Кол. мес} - 1)})} \right)$$

где

РЕП — размер ежемесячного Платежа.

ОСЗ — остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета в валюте Кредита.

ПС — значение Процентной ставки на дату проведения расчета.

Кол.мес. — количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита.

Размер Платежа, рассчитанный по Формуле 1, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком ЧДП (за исключением случаев сокращения срока возврата Кредита при оставлении размера Платежа неизменным в соответствии с заявлением-обязательством Заемщика), а также в случаях изменения Процентной ставки, предусмотренных Разделами 5 и 6 ИУ (для расчета используется Остаток ссудной задолженности на начало операционного дня даты изменения Процентной ставки).

- 3.1.6.2. Если сумма Процентов, начисленных за соответствующий Процентный период, превышает размер Платежа, определенного в соответствии с п. 3.1.6.1 Правил, Заемщик уплачивает Платеж в размере начисленных по Формуле 2 Процентов.

Формула 2 (простые проценты):

$$\text{РЕП} = \sum_{i=1}^{\text{ДК}} \frac{\text{ОСЗ}_i \times \text{ПС}_i}{100 \times \text{Кол. дней}_i}$$

где

i — порядковый номер дня в Процентном периоде.

РЕП — размер ежемесячного платежа.

ОСЗ_i — Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) по состоянию на начало i -го дня Процентного периода.

ДК — количество календарных дней в Процентном периоде.

ПС_i — значение Процентной ставки на начало i -го дня Процентного периода.

Кол. дней_i — фактическое количество дней в году (365 или 366), к которому принадлежит i -й день Процентного периода.

- 3.1.6.3. Кредитор информирует Заемщика о Платежах, рассчитанных по Формуле 1 и Формуле 2, путем предоставления информационного расчета, в котором указываются график предстоящих Платежей, их суммы и сумма начисленных на дату Платежа Процентов.
- 3.1.6.4. Информационный расчет составляется Кредитором исходя из следующих предположений и допущений:
 - 3.1.6.4.1. Обязательства по Кредитному договору будут исполняться Заемщиком в первый день Платежного периода.
 - 3.1.6.4.2. Частичный досрочный возврат Кредита не производится.
 - 3.1.6.4.3. Перенос дат начала Платежных периодов в связи с выходными и праздничными днями не учитывается.
 - 3.1.6.4.4. Выполнение Заемщиком условия о полном страховании рисков в течение оставшегося срока Кредита соответствует его фактическому выполнению в дату составления информационного расчета.
 - 3.1.6.4.5. Фактическая продолжительность Инвестиционного периода соответствует величине, предусмотренной Индивидуальными условиями (для кредитов на приобретение Предметов ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 3.1.6.5. Информационный расчет подлежит пересчету при несоблюдении любого из предположений и допущений, указанных в п. 3.1.6.4 Правил.
- 3.1.7. Последний Платеж по Кредиту подлежит внесению в течение календарного месяца, начинающегося с даты, отстоящей от даты предоставления Кредита на уменьшенное на один число календарных месяцев, равное сроку погашения Кредита.
- 3.1.8. Сроком окончательного и полного возврата Кредита и уплаты Процентов является дата, отстоящая от даты предоставления Кредита ровно на число календарных месяцев, равное сроку погашения Кредита.
- 3.1.9. Последний Платеж по Кредиту включает в себя оставшуюся сумму Кредита и сумму начисленных Процентов. Проценты уплачиваются из расчета оставшейся суммы Кредита за фактическое количество дней начиная с даты, следующей за датой окончания предпоследнего полного Процентного периода, до даты фактического окончательного возврата Кредита, причем обе даты включительно.
- 3.1.10. В случае отсутствия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком из суммы Платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате Процентов, а оставшиеся после уплаты Процентов средства направляются в счет возврата суммы Кредита.
- 3.1.11. В случае наличия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком по Кредитному договору размер неисполненного Платежа увеличивается на сумму начисленных неустоек.
- 3.1.12. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Кредитному договору в полном объеме устанавливается следующий порядок погашения требований Кредитора:
 - 3.1.12.1. В первую очередь — требования по погашению просроченных обязательств по Кредиту в следующей очередности:
 - 3.1.12.1.1. Требование по уплате не уплаченных в срок Процентов, начисленных на Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности).
 - 3.1.12.1.2. Требование по уплате просроченной задолженности по основному долгу.
 - 3.1.12.2. Во вторую очередь — требования Кредитора к Заемщику по уплате существующей на дату платежа неустойки в виде пени подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований, перечисленных в п. 3.1.12.1 Правил, исполняются Заемщиком в дату внесения им денежных средств и направляются Кредитором на погашение обязательств Заемщика сначала на погашение неустойки, начисленной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по уплате Процентов, а затем на погашение неустойки, начисленной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату основного долга.

- 3.1.12.3. В третью очередь — обязательства Заемщика по Кредитному договору, существующие на дату платежа, в следующей очередности и только в течение Платежного периода:
 - 3.1.12.3.1. Требование по уплате Процентов за пользование Кредитом.
 - 3.1.12.3.2. Требование по возврату основного долга (суммы Кредита).
 - 3.1.12.4. В четвертую очередь — иные платежи, предусмотренные Законодательством, в том числе в счет погашения издержек Кредитора по получению исполнения по Кредитному договору.
- 3.1.13. Погашение требований, предусмотренных пп. 3.1.12.1.1-3.1.12.1.2 Правил, в дату внесения Заемщиком денежных средств производится сначала по первому поколению, затем по последующим поколениям в порядке очередности их возникновения. В целях Кредитного договора под поколением понимается просроченная задолженность по основному долгу и/или процентам за один Процентный период.
- 3.1.14. Кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных Процентов и суммы неустойки в следующих случаях:
 - 3.1.14.1. При нецелевом использовании Кредита.
 - 3.1.14.2. При полной или частичной утрате или повреждении Предмета ипотеки либо иного имущества (при наличии такового), залог которого является обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору, утрате иного обеспечения, предоставленного в соответствии с Кредитным договором, или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает.
 - 3.1.14.3. При грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, невыполнении обязанности принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения.
 - 3.1.14.4. При необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки.
 - 3.1.14.5. При нарушении обязанностей по страхованию риска утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки.
 - 3.1.14.6. При нарушении Заемщиком правила о замене Предмета ипотеки в случае его повреждения или утраты.
 - 3.1.14.7. При несообщении Кредитору обо всех правах третьих лиц на Предмет ипотеки и иных обременениях.
 - 3.1.14.8. При нарушении Заемщиком правил распоряжения Предметом ипотеки и его последующего залога.
 - 3.1.14.9. При нарушении Заемщиком сроков внесения очередного Платежа или его части более чем на 15 календарных дней или неоднократно.
 - 3.1.14.10. В других случаях, предусмотренных Законодательством и Кредитным договором.

4. Условия страхования рисков

- 4.1. Страхование рисков по Кредитному договору является полным и условие о полном страховании рисков признается исполненным, если Заемщик застраховал / обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных пп. 9.1 и 9.2 ИУ, а также не позднее даты фактической выдачи Кредита или за 14 (четырнадцать) календарных дней до наступления любой иной из дат, предусмотренных Разделом 6 ИУ, предоставил Кредитору копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам, подлежащим страхованию на текущий момент.
- 4.2. При страховании рисков, предусмотренных в Разделе 9 ИУ, страховая сумма по каждому из рисков, страхование которых является обязательным или необязательным условием Кредитного договора, должна соответствовать следующим условиям:

- 4.2.1. Страховая сумма по Договору страхования в каждую конкретную дату срока действия Кредитного договора не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанного в Разделе 9 ИУ, с учетом ограничения, предусмотренного п. 4.2.2 Правил.
- 4.2.2. Не должна превышать действительную стоимость Предмета ипотеки, в качестве которой принимается его рыночная стоимость, указанная в отчете / заключении об оценке, отвечающем требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (далее — действительная стоимость Предмета ипотеки) страховая сумма по рискам:
 - 4.2.2.1. утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки,
 - 4.2.2.2. прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки.
- 4.3. Заемщик обеспечивает (если предусмотрено ИУ) страхование рисков, являющееся обязательным условием Кредитного договора, а также в зависимости от собственного решения рисков, страхование которых НЕ является обязательным условием Кредитного договора (но является основанием для получения Дисконта), в течение следующих сроков:
 - 4.3.1. Риски утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки и риски прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки:
 - 4.3.1.1. По Кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости — не позднее даты фактической выдачи Кредита, на Первичном рынке недвижимости — не позднее 15 (пятнадцатого) календарного дня с даты оформления права собственности Заемщика и иных сособственников (при наличии) на Предмет ипотеки и на срок:
 - 4.3.1.1.1. По риску утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки — на весь срок действия Кредитного договора.
 - 4.3.1.1.2. По риску прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки — на 3 (три) года от даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки.
 - 4.3.2. Риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком / Риски причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком в результате несчастного случая — не позднее даты фактической выдачи Кредита и на весь срок действия Кредитного договора.
 - 4.3.3. Риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Поручителем — не позднее даты фактической выдачи Кредита или вступления в силу соответствующего договора поручительства, если он заключается позднее даты выдачи Кредита, и на весь срок действия соответствующего договора поручительства.

5. Условия наступления титульного периода (если применимо)

- 5.1. Течение Титульного периода по Кредиту на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости начинается на основании личного заявления Заемщика в первый день очередного Процентного периода, следующего за датой предоставления Заемщиком Кредитору последнего из документов:
 - 5.1.1. Договора страхования рисков, если их страхование предусмотрено Разделом 9 ИУ и должно быть совершено после оформления права собственности на Предмет ипотеки, и копий документов (при предъявлении оригинала), подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с Договором страхования.
 - 5.1.2. Копии (при предъявлении оригинала) расписки Регистрирующего органа, подтверждающей принятие Закладной. В случае если представление Закладной в Регистрирующий орган сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелтором, брокером и т.п.), представление данного документа не требуется.
 - 5.1.3. Отчета / заключения об оценке Предмета ипотеки, завершеного строительством, отвечающего требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (по отдельному требованию Кредитора).

- 5.1.4. Любого из нижеуказанных документов:
- 5.1.4.1. Копии (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованной копии Договора приобретения (или иного правоустанавливающего документа в соответствии с Законодательством) с отметкой о регистрации права собственности и ипотеки в силу закона завершенного строительством Предмета ипотеки. В случае отсутствия отметки о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора Заемщик вправе предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора.
- 5.1.4.2. Копии (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованной копии договора об ипотеке, соответствующего требованиям Законодательства и подтверждающего факт государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора.

6. Права и обязанности кредитора

- 6.1. Кредитор вправе при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Кредитному договору, как
 - 6.1.1. В части осуществления Заемщиком ежемесячного платежа по возврату Кредита, уплате Процентов за пользование Кредитом и неустойки при просрочке в исполнении обязательств, так и
 - 6.1.2. В части осуществления Заемщиком платежа по полному возврату Кредита, включая платеж по полному досрочному возврату Кредита, уплате Процентов за пользование Кредитом и неустойки при просрочке в исполнении обязательств, направить Поручителю письменное уведомление одним из доступных средств связи (факс, почта, телеграф, электронная почта) с требованием об исполнении Поручителем обязательств по Договору с указанием задолженности Заемщика, исчисленной в соответствии с Кредитным договором и подлежащей оплате Поручителем.
- 6.2. Кредитор вправе изменять Процентную ставку в соответствии с ИУ, производить перерасчет размера Платежа согласно п. 3.1.6 Правил и требовать от Поручителя исполнения обязательств по Договору с учетом измененной Процентной ставки и нового размера Платежа.
- 6.3. Кредитор имеет право передать отчет / заключение об оценке предмета залога (ипотеки) для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков без получения на это согласия Поручителя.
- 6.4. Кредитор обязуется после исполнения Поручителем в полном объеме обязательств в соответствии с Договором в части ответственности за исполнение Заемщиком обязательства по полному возврату Кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату Кредита, передать Поручителю документы, удостоверяющие требования к Заемщику, а также передать все имеющиеся у него права, обеспечивающие эти требования.
 - 6.4.1. В срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней, считая с даты полного исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором, передать Поручителю права, обеспечивающие требование по Кредитному договору и Закладной (при ее наличии), в соответствии с Законодательством.
 - 6.4.2. Передать Поручителю по акту документы, удостоверяющие требование к Заемщику, а также документы, обеспечивающие требование по Кредитному договору, в срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней, считая с даты полного исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором.

- 6.4.3. Расходы, связанные с передачей Поручителю прав по Кредитному договору и Закладной, несет Поручитель.
- 6.5. Кредитор обязуется после исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором в части его ответственности за надлежащее исполнение Заемщиком обязательств по осуществлению ежемесячных платежей передать Поручителю документы, подтверждающие исполнение Поручителем вышеуказанных обязательств, в срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней, считая с даты исполнения Поручителем вышеуказанных обязательств по Договору.
- 6.6. Кредитор обязуется известить Поручителя в случае:
 - 6.6.1. неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору в течение 10 (десяти) Рабочих дней, считая с даты возникновения нарушения в исполнении обязательств Заемщиком;
 - 6.6.2. досрочного исполнения Заемщиком всех обязательств по Кредитному договору о прекращении Договора в течение 10 (десяти) Рабочих дней, считая с даты досрочного исполнения всех обязательств Заемщиком.
- 6.7. Кредитор обязуется известить Поручителя в течение 10 (десяти) Рабочих дней об изменении наименования, реквизитов и наличии других обстоятельств, которые могут повлиять на исполнение Поручителем обязательств по Договору.
- 6.8. В случае если Разделом 5 ИУ предусмотрено изменение Базовой процентной ставки, Кредитор обязуется известить Поручителя об изменении Процентной ставки в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты ее изменения. Настоящее обязательство считается исполненным с даты направления Кредитором уведомления Поручителю любым из способов, предусмотренных п. 10.5 Правил.
- 6.9. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены иные права и обязанности Кредитора в дополнение к правам и обязанностям, предусмотренным настоящим Разделом.

7. Права и обязанности поручителя

7.1. Независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:

- 7.1.1. Поручитель вправе выдвигать против требований Кредитора возражения, основанные на взаимоотношениях Кредитора и Заемщика.
- 7.1.2. Поручитель вправе застраховать / обеспечить страхование риска причинения вреда жизни и потери трудоспособности в пользу Кредитора (если предусмотрено ИУ), заключив / обеспечив заключение Договора страхования на условиях, установленных ИУ, с соблюдением п. 2.7 и 4.2.1 Правил. При этом в случае получения уведомления о необходимости в связи с передачей прав по Закладной новому владельцу изменить первого выгодоприобретателя в Договоре страхования на нового владельца Закладной, Поручитель осуществляет такую замену в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней, считая с даты получения указанного уведомления.
- 7.1.3. Поручитель вправе расторгнуть Договор страхования, заключенный им в соответствии с п. 9.2 ИУ (если применимо), принять решение о смене страховой компании с соблюдением условий, предусмотренных п. 2.7 Правил, в том числе, но не исключительно, в случае получения извещения Кредитора о необходимости заключения нового Договора страхования.
- 7.1.4. Поручитель обязуется в течение 5 (пяти) Рабочих дней, считая с даты получения уведомления с требованием об исполнении Поручителем обязательств по Договору в соответствии с п. 6.1 Правил, в целях надлежащего исполнения своих обязательств по Договору, уплатить Кредитору сумму задолженности, образовавшуюся на дату исполнения обязательств Поручителем по Договору, исчисленную в порядке, предусмотренном Договором и Кредитным договором.

- 7.1.5. Днем надлежащего исполнения Поручителем обязательств по Договору Стороны считают день поступления средств от Поручителя на счет Кредитора либо, если в день поступления средств принадлежность и назначение указанных средств не выяснены, дату, когда Кредитор, с применением установленных банковской практикой процедур, однозначно установил, что указанные средства поступили во исполнение обязательств Поручителя по Договору.
- 7.1.6. Поручитель обязуется солидарно отвечать за исполнение обязательств по Кредитному договору любым новым лицом, ставшим должником (Заемщиком) по Кредитному договору в порядке наследования перед Кредитором на условиях в соответствии с Договором.
- 7.1.7. Поручитель обязуется уведомить Кредитора о прекращении трудового договора Заемщика (раздел 5 ИУ, если предусмотрено), в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты, в которую Поручителю стало известно о его прекращении.
- 7.1.8. Поручитель, являющийся физическим лицом, обязуется уведомить Кредитора в тридцатидневный срок об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), места жительства и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
- 7.1.9. Поручитель, являющийся юридическим лицом, обязуется уведомить Кредитора в тридцатидневный срок об изменении места нахождения, фирменного наименования, о принятии решения о реорганизации или ликвидации и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
- 7.2. В случае если Предмет ипотеки приобретает также в собственность Поручителя, Поручитель обязуется:**
- 7.2.1. При предоставлении Кредита на приобретение / приобретение и капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:**
- 7.2.1.1. Заключить ДКП и подать его на государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки. ДКП должен содержать условия, предусмотренные в Разделе 7 ИУ, а также содержать указание факта приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, и суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст. 77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- 7.2.1.2. В дату заключения ДКП составить совместно с Заемщиком при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную и совместно с Кредитором осуществить все последующие действия, необходимые для регистрации ипотеки Предмета ипотеки и выдачи Закладной, в соответствии с Законодательством, включая подачу заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 7.2.1.3. По письменному требованию Кредитора, в том числе (но не ограничиваясь) в случае утраты Закладной, а также необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Договору, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения такого требования подписать и (при наличии иных залогодателей) обеспечить подписание соглашения об изменении содержания Закладной или соглашения об аннулировании Закладной и выдаче новой, а также составить и (при наличии иных залогодателей) обеспечить составление новой Закладной (дубликата Закладной).
- 7.2.2. При предоставлении Кредита на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости:**
- Независимо от схемы сделки:*
- 7.2.2.1. Обеспечить представление Кредитору в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников на Предмет ипотеки, копии (при предъявлении оригинала)

- или нотариально засвидетельствованной копии Договора приобретения (или иного правоустанавливающего документа в соответствии с Законодательством) с отметкой Росреестра о регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона.
- 7.2.2.2. При невозможности исполнения условия, указанного в п. 7.2.2.1 Правил, обеспечить подписание с Кредитором договора об ипотеке Предмета ипотеки в течение срока, установленного в разделе 8 ИУ, а также выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора.
- 7.2.2.3. До государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки обеспечить составление (в случае, предусмотренном п. 7.2.2.2 Правил, — одновременно с подписанием договора об ипотеке Предмета ипотеки) при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной и выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее представления в Регистрирующий орган.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214, либо ФЗ № 39, либо с использованием предварительного договора купли-продажи:

- 7.2.2.4. Уведомить Кредитора о планируемом расторжении по любой причине или признании недействительным Договора приобретения в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению / со дня принятия решения судом и в день возврата Правообладателем, являющимся стороной по Договору приобретения, денежных средств, полностью погасить Кредит и Проценты.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:

- 7.2.2.5. Не позднее срока, указанного в Разделе 8 ИУ, обеспечить подачу Договора приобретения на государственную регистрацию.
- 7.2.2.6. В случае и не позднее срока, указанного в Разделе 8 ИУ, обеспечить заключение и подачу на государственную регистрацию залога прав требования договор о залоге (ипотеке) прав требования по Договору приобретения.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 39:

- 7.2.2.7. До фактического предоставления Кредита обеспечить подписание договора о залоге прав требования.

При приобретении Предмета ипотеки с использованием предварительного договора купли-продажи:

- 7.2.2.8. Заключение Предварительный договор об ипотеке.

При приобретении Предмета ипотеки путем участия в ЖСК:

- 7.2.2.9. Заключение Договора о залоге пая в ЖСК.
- 7.2.2.10. Уведомить Кредитора о планируемой дате прекращения членства в ЖСК, а также расторжения по любой причине или о признании недействительным Договора приобретения в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней, предшествующих расторжению Договора приобретения или прекращению членства в ЖСК / со дня принятия решения судом и не позднее даты возврата ЖСК, членом которого является Поручитель, денежных средств, полностью погасить Кредит и Проценты.
- 7.3. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены иные права и обязанности Поручителя в дополнение к правам и обязанностям, предусмотренным настоящим Разделом.

8. Ответственность сторон

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Поручителем обязательств в соответствии с п. 7.1.4 Правил Поручитель дополнительно уплачивает Кредитору неустойку в виде пени в размере, указанном в Разделе 10 ИУ, подлежащей уплате за каждый календарный день просрочки.
- 8.2. При непредставлении Кредитором Поручителю документов, удостоверяющих требование к Заемщику согласно п. 6.4.2 Правил, Кредитор уплачивает Поручителю неустойку в виде пени в размере, указанном в Разделе 10 ИУ, подлежащую уплате за каждый календарный день просрочки.
- 8.3. Неустойка, предусмотренная Договором, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полном объеме с Поручителя сверх неустойки.
- 8.4. В случае недостаточности денежных средств Поручителя, поступивших на счет Кредитора, для исполнения обязательств по Договору в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:
 - 8.4.1. В первую очередь — требования по погашению просроченных обязательств по Кредиту в следующей очередности:
 - 8.4.1.1. Требование по уплате не уплаченных в срок Процентов, начисленных на Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности).
 - 8.4.1.2. Требование по уплате просроченной задолженности по основному долгу.
 - 8.4.2. Во вторую очередь — Требования Кредитора по уплате существующей на дату платежа неустойки в виде пени подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований, перечисленных в п. 8.4.1 Правил, исполняются Поручителем в дату внесения им денежных средств и направляются Кредитором на погашение обязательств Поручителя в соответствии с п. 3.2.4 ИУ, затем п. 3.2.3 ИУ, а затем п. 8.1 Правил.
 - 8.4.3. В третью очередь — обязательства Поручителя по Договору, существующие на дату платежа, в следующей очередности:
 - 8.4.3.1. Требование по уплате Процентов за пользование Кредитом.
 - 8.4.3.2. Требование по возврату основного долга (суммы Кредита).
 - 8.4.4. В четвертую очередь — иные платежи, предусмотренные Законодательством, в том числе в счет погашения издержек Кредитора по получению исполнения сначала по Кредитному договору, а затем по Договору.
- 8.5. Погашение требований, предусмотренных пп. 8.4.1.1-8.4.1.2 Правил, в дату внесения Поручителем денежных средств производится сначала по первому поколению, затем по последующим поколениям в порядке очередности их возникновения. В целях Договора под поколением понимается просроченная задолженность по основному долгу и/или процентам за один Процентный период.
- 8.5.1. Датой признания неустойки Стороной, нарушившей обязательства, считается дата фактического получения другой Стороной денежных средств, перечисленных в связи с уплатой неустойки.

9. Сроки поручительства

- 9.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до истечения срока, установленного Разделом 12 ИУ.
- 9.2. Досрочно настоящее поручительство прекращается в случаях:
 - 9.2.1. Прекращения обеспеченного им обязательства на основании надлежащего исполнения его Заемщиком или третьим лицом.
 - 9.2.2. Надлежащего исполнения Договора Поручителем.
 - 9.2.3. В иных случаях, установленных Индивидуальными условиями и Законодательством.

10. Прочие условия

- 10.1. Не допускается изменение условий Кредитного договора, влекущих увеличение ответственности Поручителя, без согласования с последним.
- 10.2. Подписывая Договор, Поручитель подтверждает свое согласие отвечать за Заемщика солидарно в полном объеме в случаях:
 - 10.2.1. Изменения Процентной ставки в размере и порядке, предусмотренных Разделом 5 и/или Разделом 6 ИУ.
 - 10.2.2. Уменьшения срока Кредита.
 - 10.2.3. Изменения размера Платежа согласно п. 3.1.6 Правил, а также выражает свое согласие с тем, что указанные изменения не являются изменением условий Кредитного договора, не влекут увеличения ответственности Поручителя по сравнению с Договором и не требуют дополнительного согласования с ним.
- 10.3. В случае неисполнения Поручителем своего обязательства в установленные сроки Кредитор имеет право обратиться с иском о взыскании на имущество Поручителя и его денежные средства.
- 10.4. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Законодательством.
- 10.5. Все юридически значимые сообщения (заявления/уведомления/извещения/требования/иное) по настоящему Договору, направленные Кредитором Поручителю, считаются доставленными с момента поступления Поручителю (в том числе в случае, если по обстоятельствам, зависящим от Поручителя, юридически значимое сообщение не было ему вручено или он не ознакомился с ним) или по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента направления Кредитором юридически значимого сообщения, в зависимости от того, какой срок наступит ранее.
Корреспонденция в адрес Поручителя направляется заказным письмом с уведомлением / без уведомления о вручении, телеграммой, вручается лично, направляется по электронной почте или иным способом, согласованным Сторонами в письменной форме после заключения Договора в качестве способа доставки корреспонденции.
Положения настоящего пункта применяются при условии, что Договором для отдельных видов корреспонденции не установлены иные, специальные правила о доставке корреспонденции.
- 10.6. Корреспонденция в адрес Кредитора может направляться по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручением отправления уполномоченному представителю Кредитора. Датой получения корреспонденции считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении.
- 10.7. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия другой Стороны или в случаях, предусмотренных Законодательством.
- 10.8. При ненадлежащем исполнении условий п. 10.7 Правил Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.
- 10.9. Поручитель уведомлен о том, что Кредитором представляется информация в бюро кредитных историй в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».
- 10.10. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены также иные условия, применяемые в дополнение или взамен предусмотренных Правилами.
- 10.11. Индивидуальные условия составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один — для Поручителя, один — для Кредитора.
- 10.12. В течение всего срока действия Договора одновременно с Индивидуальными условиями подлежат применению Правила, действовавшие на дату подписания Индивидуальных условий.