

Типовая форма применяется при кредитовании по программам ипотечного кредитования физических лиц «Новостройка», «Вторичный рынок», «Залоговый кредит целевой», «Альтернатива», «Семейная ипотека»:

I. при приобретении квартиры, апартаментов, машино-места на вторичном рынке недвижимости по договору купли-продажи)

II. при приобретении квартиры, апартаментов, машино-места на первичном рынке недвижимости по:

1. договору участия в долевом строительстве (ДДУ);

2. договору уступки прав (требований) по договору участия в долевом строительстве (ДУ по ДДУ);

3. предварительному договору участия в долевом строительстве (ПДДУ);

4. договору об участии в ЖСК (применимо только к жилой недвижимости);

5. договору об участии в СК (применимо для апартаментов);

6. договору купли-продажи будущей недвижимой вещи (ДКПБНВ);

7. предварительному договору купли-продажи (в том числе по договору уступки) (ПДКП, ДУ по ПДКП);

III. под залог имеющейся(-ихся) в собственности квартиры / апартаментов на:

1. любые цели либо

2. на цели приобретения иного объекта недвижимости<sup>1</sup>

## Часть 2. Правила предоставления, обслуживания и погашения кредита

### 1. Термины и определения

Используемые в Кредитном договоре нижеприведенные термины и определения имеют следующий смысл, равноприменимый в единственном и множественном числе.

<b>Аккредитив</b>	Покрытый безотзывный аккредитив, открываемый Банком (который также является исполняющим банком) по поручению Заемщика, получателем денежных средств по которому является Продавец/Правообладатель/Заемщик, при предоставлении им или представителем Заемщика в Банк документов, подтверждающих выполнение всех условий исполнения Аккредитива. Аккредитив открывается на основании Заявления на открытие Аккредитива в валюте Российской Федерации для расчетов на территории Российской Федерации.
<b>Договор хранения</b>	Договор хранения ценностей в индивидуальном банковском сейфе (ИБС) при осуществлении расчетов по Договору, оплата по которому осуществляется с использованием кредитных средств, заключаемый между Заемщиком (физическим лицом), Продавцом/Правообладателем и Банком.
<b>Дата окончания срока кредитования</b>	Последний день срока, на который предоставлен кредит. При осуществлении частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу с сокращением срока кредитования / погашения Текущей задолженности по Основному долгу за счет страховой выплаты (страхового возмещения) (при выборе Заемщиком условий со страхованием) Датой окончания срока кредитования является дата последнего Ежемесячного платежа.
<b>Дата погашения Задолженности в случае ее досрочного истребования</b>	Последний день срока исполнения Заемщиком требования Кредитора о полном досрочном погашении Задолженности.
<b>Дата фактического погашения Задолженности</b>	Дата списания денежных средств в погашение Задолженности со счетов Заемщика, открытых в Банке, либо дата зачисления на счет Кредитора денежных средств в сумме, достаточной для полного погашения Задолженности.
<b>Дата фактического предоставления кредита</b>	Дата зачисления кредита на Счет, открытый в Банке.

<sup>1</sup> Все пояснения по тексту Договора, выделенные заливкой серого цвета или специальной вставкой, не являются частью либо условием Договора и в текст Договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании Договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту Договора, подлежат корректировке.

<b>Задолженность</b>	Обязательства Заемщика перед Кредитором в любой момент времени совместно или, если указано особо, отдельно по погашению Основного долга, уплате процентов, неустоек, по возмещению расходов Кредитора в связи с Кредитным договором, а также иных платежей, подлежащих уплате Заемщиком Кредитору в соответствии с Кредитным договором.
<b>Договор об ипотеке</b>	Договор об ипотеке Имущества, заключаемый между Кредитором как Залогодержателем и Залогодателем в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
<b>Договор залога прав</b>	Договор залога Прав требования, заключаемый между Залогодателем и Банком в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
<b>Договор страхования (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)</b>	Договор страхования Имущества от рисков утраты и/или повреждения, договор страхования жизни и здоровья Заемщика в совокупности, заключаемые Заемщиком / Залогодателем самостоятельно.
<b>Договор коллективного страхования<sup>2</sup> (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)</b>	Договор, заключенный между Кредитором и страховой организацией в целях осуществления страхования жизни и здоровья Заемщика/Имущества, к которому Заемщик/Залогодатель присоединяется путем предоставления Кредитору Заявления на страхование.
<b>Договор титульного страхования (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)</b>	Договор страхования права собственности на Имущество от риска утраты Имущества в результате прекращения права собственности на него (титульное страхование) (при наличии).
<b>Заявление на страхование (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)</b>	Заявление на страхование от несчастных случаев и болезней и заявление на страхование Имущества, предоставляемые Заемщиком/Залогодателем Кредитору в целях присоединения к Договору коллективного страхования.
<b>ЕГРН</b>	Единый государственный реестр недвижимости.
<b>Ежемесячные платежи</b>	Подлежащие уплате Заемщиком в счет исполнения обязательств по Кредитному договору ежемесячные платежи, включающие в себя часть суммы Текущей задолженности по Основному долгу и/или проценты за пользование кредитом, начисленные на Текущую задолженность по Основному долгу.
<b>ЖСК/СК/кооператив</b>	Жилищно-строительный кооператив/строительный кооператив, с которым заключается Договор о приобретении Предмета залога.
<b>Закладная</b>	Именная ценная бумага, составленная в предусмотренном Кредитным договором порядке и удостоверяющая права Кредитора на получение исполнения по денежным обязательствам по Кредитному договору без предоставления других доказательств существования этих обязательств и право залога на Имущество, обремененное ипотекой, соответствующая требованиям Кредитора.
<b>Залогодатель</b>	Физическое (-ие) лицо (-а), передающее (-ие) либо передавшее (-ие) в залог Кредитору принадлежащие такому (-им) лицу (-ам) на праве собственности Имущество или Права требования в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
<b>Имущество</b>	Квартира / Апартаменты / Машино-место.
<b>Кредитор</b>	Банк, а также любое иное физическое или юридическое лицо, которому переданы права (требования) по Кредитному договору (в том числе путем передачи прав на Закладную).
<b>Основной долг</b>	Вся сумма / оставшаяся часть суммы кредита, подлежащая возврату в соответствии с условиями Кредитного договора и не возвращенная Кредитору независимо от наступления срока исполнения обязательства по возврату.
<b>Первоначальный взнос</b>	Собственные денежные средства Заемщика.
<b>Последний платеж</b>	Платеж, подлежащий уплате Заемщиком в Дату окончания срока кредитования.
<b>Просроченная задолженность по Основному долгу</b>	Задолженность по Основному долгу, не погашенная в срок, предусмотренный Кредитным договором.

<sup>2</sup> Присоединение к Договору коллективного страхования может осуществляться Заемщиком / Залогодателем при условии наличия действующего Договора коллективного страхования у Кредитора (по желанию Заемщика/Залогодателя, при наличии соответствующего заявления).

<b>Просроченная задолженность по процентам</b>	Задолженность по уплате процентов за пользование кредитом, не погашенная в срок, предусмотренный Кредитным договором.
<b>Регистрирующий орган/ МФЦ</b>	Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество / орган, осуществляющий организацию предоставления государственных и муниципальных услуг населению по принципу «одного окна».
<b>Реестр</b>	Реестр уведомлений о залоге движимого имущества.
<b>Текущая задолженность по Основному долгу</b>	Задолженность по Основному долгу, срок исполнения обязательств по возврату которого не наступил либо наступил, но не истек.
<b>Счет</b>	Текущий счет Заемщика, открытый в Банке, с использованием которого осуществляются расчеты в соответствии с Кредитным договором.

Иные термины и определения вводятся по тексту Кредитного договора.

## 2. Предмет Кредитного договора

- 2.1.** Кредитор обязуется предоставить Заемщику денежные средства (кредит), в размере, на срок и цели, указанные в Индивидуальных условиях, а Заемщик обязуется возвратить Кредитору кредит и уплатить проценты за пользование кредитом, а также иные платежи, подлежащие уплате Кредитору, на условиях, установленных Кредитным договором.
- 2.2.** При наличии нескольких Заемщиков все действия, связанные с исполнением Кредитного договора, от имени Заемщика совершает Уполномоченный Заемщик, указанный в Индивидуальных условиях, если иное не предусмотрено Кредитным договором, а именно на имя (от имени) указанного Уполномоченного Заемщика осуществляются следующие действия:
- открытие Счета для расчетов с Кредитором по выданному кредиту, с Продавцом/Правообладателем за Имущество и осуществления расчетов по иным договорам, заключенным в связи с исполнением Кредитного договора;
  - заключение Договора хранения (при наличии);
  - а также иные действия, предусмотренные Правилами и Индивидуальными условиями.
- В этой связи:
- под «счетами Заемщика» понимаются счета, открытые / открываемые на имя Уполномоченного Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях, счета, предусмотренные Кредитным договором, открываются на имя Уполномоченного Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях;
  - распоряжения, заявления и операции по вышеуказанным счетам совершаемые Уполномоченным Заемщиком и упоминаемые далее как «распоряжения, заявления и операции Заемщика», оформляются и осуществляются Уполномоченным Заемщиком, указанным в Индивидуальных условиях, от имени Заемщика;
  - вся переписка, связанная с исполнением Кредитного договора (заявления, уведомления, извещения, заявления-обязательства, требования, письма и т.д.) ведется Уполномоченным Заемщиком, указанным в Индивидуальных условиях, от имени Заемщика, а Кредитором - на имя Уполномоченного Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях;
  - все права и обязанности по сделкам, совершенным Уполномоченным Заемщиком, указанным в Индивидуальных условиях, возникают непосредственно у Заемщика.

## 3. Погашение Задолженности и уплата процентов за пользование кредитом

- 3.1.** Начиная с месяца, следующего за календарным месяцем предоставления кредита, погашение Текущей задолженности по Основному долгу и/или Задолженности по процентам, начисленным на Текущую задолженность по Основному долгу, осуществляется Заемщиком путем уплаты Ежемесячных платежей. Ежемесячные платежи, за исключением Последнего платежа, уплачиваются Заемщиком в Дату Ежемесячного платежа.
- 3.2.** Ежемесячный платеж (за исключением Ежемесячных платежей, включающих в себя только сумму процентов, Последнего платежа и Ежемесячного платежа, рассчитываемого в случае частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу с перерасчетом Ежемесячного платежа) рассчитывается по нижеуказанной формуле с точностью до сотых долей, при этом округление производится по математическим правилам:

$$\text{размер Ежемесячного платежа} = \text{ТЗОД} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)}}$$

В случае осуществления частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу с перерасчетом Ежемесячного платежа Ежемесячный платеж рассчитывается по следующей формуле с точностью до сотых долей, при этом округление производится по математическим правилам:

$$\text{размер Ежемесячного платежа} = \text{ТЗОД} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-\text{ПП}}}$$

где (для обеих указанных выше формул (далее вместе и по отдельности именуемых «Формула»):

ТЗОД – остаток Текущей задолженности по Основному долгу на расчетную дату (день фактического предоставления кредита, а в случае осуществления частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу с перерасчетом Ежемесячного платежа - день, следующий за датой последнего частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу) (в рублях Российской Федерации);

ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Кредитным договором (в процентах годовых);

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока кредита.

Перерасчет Ежемесячного платежа производится по состоянию на расчетную дату.

**3.3. Ежемесячный платеж, за исключением Ежемесячных платежей, состоящих только из процентов, включает в себя:**

**3.3.1.** проценты, начисленные на Текущую задолженность по Основному долгу в течение соответствующего Процентного периода, за исключением суммы процентов, досрочно погашенных в соответствии с условиями Кредитного договора;

**3.3.2.** часть суммы Текущей задолженности по Основному долгу, равную сумме Ежемесячного платежа за вычетом указанных выше процентов.

**3.4.** Первый Ежемесячный платеж и Ежемесячный платеж, дата уплаты которого была перенесена в связи с совпадением с официально установленным выходным и/или нерабочим праздничным днем, при условии, что сумма процентов, начисленных на остаток Текущей задолженности по Основному долгу в течение соответствующего Процентного периода, равна или превышает размер Ежемесячного платежа, рассчитанного по Формуле, включают в себя только сумму процентов, начисленных в течение соответствующего Процентного периода.

**3.5.** Последний платеж в погашение Задолженности включает оставшуюся непогашенной Текущей задолженности по Основному долгу и Задолженность по процентам, начисленным на Текущую задолженность по Основному долгу за последний Процентный период, за исключением суммы процентов, досрочно погашенных в соответствии с условиями Кредитного договора. Не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты уплаты Последнего платежа Заемщик обязан обратиться к Кредитору для получения точной информации о сумме Последнего платежа.

**3.6. Заемщик обязуется уплачивать Кредитору проценты, начисленные на кредит, в следующем порядке:**

**3.6.1.** проценты за пользование кредитом начисляются на остаток Задолженности по Основному долгу (включая Просроченную задолженность по Основному долгу), учитываемый на соответствующем счете на начало операционного дня, исходя из действительного числа календарных дней в году (365 / 366 дней соответственно).

Проценты за пользование кредитом начисляются за период со дня, следующего за Датой фактического предоставления кредита, по Дату фактического погашения Задолженности, но в любом случае не позднее Даты окончания срока кредитования, а в случае полного досрочного истребования Кредитором Задолженности в соответствии с Кредитным договором - не позднее Даты погашения Задолженности в случае ее досрочного истребования.

Проценты за пользование кредитом, начиная с даты, следующей за Датой окончания срока кредитования, а в случае полного досрочного истребования Кредитором Задолженности - за Датой погашения Задолженности в случае ее досрочного истребования, не начисляются.

В случае полного досрочного истребования Кредитором Задолженности последний Процентный период заканчивается в Дату фактического погашения Задолженности, но не позднее Даты погашения Задолженности в случае ее досрочного истребования. В случае полного досрочного погашения Заемщиком Задолженности последний Процентный период заканчивается в дату такого погашения;

**3.6.2.** проценты, начисленные на Текущую задолженность по Основному долгу за каждый Процентный период, за исключением последнего Процентного периода, уплачиваются Заемщиком в каждую Дату Ежемесячного платежа;

**3.6.3.** проценты, начисленные на Просроченную задолженность по Основному долгу за каждый Процентный период, за исключением последнего Процентного периода, уплачиваются Заемщиком не позднее Даты Ежемесячного платежа, в которую заканчивается соответствующий Процентный период;

**3.6.4.** проценты, начисленные на Текущую задолженность по Основному долгу за последний Процентный период, уплачиваются Заемщиком в Дату окончания срока кредитования, а в случае полного досрочного истребования Кредитором Задолженности – не позднее Даты погашения Задолженности в случае ее досрочного истребования. В случае полного досрочного погашения Заемщиком Задолженности проценты за последний Процентный период уплачиваются Заемщиком в дату такого погашения;

**3.6.5.** проценты, начисленные на Просроченную задолженность по Основному долгу за последний Процентный период, уплачиваются Заемщиком не позднее Даты окончания срока кредитования, а в случае полного досрочного истребования Кредитором Задолженности – не позднее Даты погашения Задолженности в случае ее досрочного истребования.

**3.7. Погашение Задолженности осуществляется одним из следующих способов:**

- 3.7.1.** путем списания денежных средств со счетов Заемщика, открытых в Банке (за исключением счета вклада), по требованию получателя средств (Кредитора, а также уполномоченных им лиц), включая случаи досрочного истребования Задолженности:
- 3.7.1.1.** при наступлении сроков исполнения обязательств Заемщика по погашению Задолженности, в том числе при досрочном истребовании Задолженности, а также при возникновении оснований для взыскания с Заемщика неустоек, предусмотренных Кредитным договором, Кредитор вправе:
- при наличии соответствующего заявления Заемщика предъявлять требования к Счету, а при недостаточности денежных средств на Счете – ко всем иным банковским счетам, включая счета, расчеты по которым осуществляются с использованием банковской карты (по тексту Правил – Иные счета Заемщика), открытым в Банке, а также ко всем Иным счетам Заемщика, которые будут открыты в будущем в Банке;
  - при наличии акцепта/заранее данного акцепта Заемщика списывать причитающиеся Кредитору денежные средства со Счета с указанием назначения платежа в рамках Договора по своему усмотрению, а при недостаточности денежных средств на Счете – со всех Иных счетов Заемщика, открытых в Банке, а также со всех Иных счетов Заемщика, которые будут открыты в Банке в будущем;
- 3.7.1.2.** в части списания без дополнительного распоряжения (согласия) Заемщика денежных средств со Счета и иных счетов Заемщика, открытых в Банке, Кредитный договор вносит соответствующие изменения и дополнения и является составной и неотъемлемой частью заключенных между Банком и Заемщиком договоров банковского счета (с изменениями и дополнениями) в российских рублях и иностранных валютах (далее – «Договоры банковского счета»), а также будет являться составной и неотъемлемой частью Договоров банковского счета, которые могут быть заключены между Банком и Заемщиком в будущем. В случае каких-либо противоречий между положениями и условиями Договоров банковского счета и Кредитного договора, касающимися списания без дополнительного распоряжения (согласия) Заемщика денежных средств со счетов Заемщика, открытых в Банке, положения и условия Кредитного договора имеют преимущественную силу;
- 3.7.1.3.** в случае списания денежных средств с иного счета Заемщика, открытого в Банке, в валюте, отличной от валюты кредита, конвертация денежных средств в валюту кредита производится по курсу Банка покупки/продажи безналичной иностранной валюты за рубли Российской Федерации для физических лиц, установленному на момент совершения операции;
- 3.7.1.4.** погашение Задолженности путем списания без дополнительного распоряжения (согласия) Заемщика денежных средств со счетов Заемщика, открытых в Банке, не осуществляется, если в уведомлении Заемщика о передаче прав (требований) по Кредитному договору (в том числе путем передачи прав на Закладную) прямо указано, что погашение Задолженности должно осуществляться иным способом;
- 3.7.1.5.** Заемщик вправе в любое время отозвать заранее данный акцепт, если он был ранее предоставлен Банку;
- 3.7.2.** путем перечисления Заемщиком денежных средств на счет Кредитора, при условии уведомления Заемщика в порядке, предусмотренном Кредитным договором, о реквизитах счета, на который должны перечисляться денежные средства в исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору;
- 3.7.3.** назначение платежа, указанное при пополнении Счета / при переводе денежных средств на Счет, не является надлежащим волеизъявлением Заемщика о том, в счет какого из однородных обязательств Кредитору следует зачесть исполнение. Заемщик вправе указать, какое обязательство он исполняет, путем подачи Кредитору соответствующего письменного заявления при исполнении обязательства / без промедления после исполнения. При отсутствии указанного письменного заявления:
- размещение денежных средств на Счете считается волеизъявлением Заемщика на погашение задолженности по Кредитному договору;
  - если с использованием Счета осуществляются расчеты по нескольким кредитным договорам, то за счет размещенных на Счете денежных средств осуществляется в погашение задолженности по тому кредитному договору, срок исполнения обязательств по которому наступил раньше. Если по таким кредитным договорам совпадают даты исполнения обязательств, то исполненное засчитывается в погашение задолженности по любому кредитному договору по усмотрению Кредитора.
- 3.8.** Сумма денежных средств, направленная на погашение обязательств Заемщика по Кредитному договору и недостаточная для полного исполнения денежного обязательства по Кредитному договору, срок исполнения которого наступил, за исключением случаев, предусмотренных Кредитным договором, направляется:
- в первую очередь - на расходы Кредитора по возврату Задолженности, в том числе судебные издержки;
  - во вторую очередь - погашение просроченной Задолженности. При наличии на дату погашения просроченной Задолженности нескольких не уплаченных в срок платежей (Ежемесячных и/или Последнего) сначала погашается платеж, имевший более раннюю дату уплаты. При этом если в составе платежа существует Просроченная задолженность по процентам и Просроченная задолженность по Основному долгу, то сначала погашается Просроченная задолженность по процентам, а затем Просроченная задолженность по Основному долгу;
  - в третью очередь - на уплату процентов за пользование кредитом;
  - в четвертую очередь - на погашение Текущей задолженности по Основному долгу.
- 3.9.** Полное досрочное погашение Заемщиком Задолженности или частичное досрочное погашение Заемщиком Текущей задолженности по Основному долгу на основании предоставленного Заемщиком Кредитору заявления на перечисление денежных средств со Счета на полное или частичное досрочное погашение Задолженности, составленного по форме Кредитора (далее – «Заявление на досрочное погашение»), производится в следующем порядке:

- 3.9.1.** частичное досрочное погашение Заемщиком Текущей задолженности по Основному долгу производится в Дату Ежемесячного платежа при условии, что денежных средств на Счете достаточно для частичного досрочного погашения Заемщиком Задолженности;
- 3.9.2.** полное досрочное погашение Заемщиком Задолженности производится в дату подачи Заемщиком Заявления на досрочное погашение при условии, что денежных средств на Счете достаточно для полного погашения Заемщиком Задолженности;
- 3.9.3.** при частичном досрочном погашении Заемщиком Текущей задолженности по Основному долгу по желанию Заемщика производится:
- перерасчет Ежемесячного платежа по Формуле, исходя из фактического остатка Основного долга, с сохранением срока кредитования; либо уменьшение срока кредитования (уменьшение количества Ежемесячных платежей), при этом размер Ежемесячных платежей не изменяется. Выбранный Заемщиком вариант указывается в Заявлении на досрочное погашение, если иное не предусмотрено Кредитным договором;
- 3.9.4.** при осуществлении частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу с уменьшением срока кредитования количество Ежемесячных платежей и дата уплаты Последнего платежа с учетом размера произведенного частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу определяются, исходя из следующего:
- все Ежемесячные платежи, в том числе последний Ежемесячный платеж, подлежат уплате в Дату Ежемесячного платежа;
  - все Ежемесячные платежи, за исключением последнего Ежемесячного платежа, подлежат уплате в размере, который был установлен для Ежемесячного платежа на дату осуществления частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу, их состав определяется в порядке, указанном в настоящем разделе;
  - Последним платежом является Ежемесячный платеж, который не может быть рассчитан в указанном выше размере в связи с недостаточностью оставшейся суммы Текущей задолженности по Основному долгу, подлежащей уплате в дату данного Ежемесячного платежа. Последний платеж, определенный в соответствии с настоящим пунктом Кредитного договора, после произведенного Заемщиком частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу становится Последним платежом. Дата, в которую должен быть уплачен указанный Ежемесячный платеж, становится Датой окончания срока кредитования;
- 3.9.5.** при частичном досрочном погашении Текущей задолженности по Основному долгу с перерасчетом Ежемесячного платежа осуществляется перерасчет Ежемесячного платежа, исходя из фактического остатка Основного долга по Формуле с сохранением срока кредитования и количества платежей по кредиту. При этом если очередной Ежемесячный платеж не может быть определен в указанном выше размере в связи с недостаточностью оставшейся суммы Текущей задолженности по Основному долгу, подлежащей уплате в дату данного Ежемесячного платежа (с учетом указанных в настоящем разделе правил определения состава Ежемесячного платежа), то такой Ежемесячный платеж становится Последним платежом. Дата, в которую должен быть уплачен указанный Ежемесячный платеж, становится Датой окончания срока кредитования. При полном досрочном погашении Задолженности проценты, начисленные по дату такого досрочного погашения (включительно), подлежат уплате в полном объеме в Дату фактического погашения Задолженности;
- 3.9.6.** полное или частичное досрочное погашение Задолженности возможно только после погашения Задолженности, срок уплаты которой наступил;
- 3.9.7.** сумма, заявляемая Заемщиком в качестве досрочного возврата кредита, не включает в себя суммы очередного Ежемесячного платежа, просроченных платежей, процентов, начисленных на просроченные платежи в счет возврата Суммы кредита, и неустойки (при наличии);
- 3.9.8.** при осуществлении Заемщиком платежа в большем размере, чем это установлено условиями Кредитного договора (с учетом суммы возможного досрочного погашения, производимого в соответствии с условиями Кредитного договора), сумма, превышающая необходимый Ежемесячный платеж, не подлежит списанию со Счета.
- 3.10.** Кредитор вправе уведомить Заемщика о произведенном частичном досрочном погашении Текущей задолженности по Основному долгу не позднее Даты Ежемесячного платежа, следующей за датой осуществления частичного досрочного погашения Текущей задолженности по Основному долгу, любым способом по своему усмотрению в порядке, предусмотренном Кредитным договором.
- 3.11.** Страховые выплаты (страховое возмещение) по рискам, выгодоприобретателем по которым в соответствии с Договором страхования, Договором титульного страхования (при наличии обязанности осуществлять титульное страхование) либо Заявлением на страхование по Договору коллективного страхования является Кредитор, перечисляются страховой организацией на счет Кредитора (либо уполномоченного им лица) и направляются Кредитором (либо уполномоченным им лицом) в соответствии с условиями Кредитного договора на погашение Задолженности, срок уплаты которой наступил, а также при наличии соответствующего волеизъявления Заемщика в соответствии с настоящим пунктом Кредитного договора.
- Если размер страховой выплаты превышает размер Задолженности, срок погашения которой наступил на дату зачисления страховой выплаты на счет Кредитора (либо уполномоченного им лица):
- срок погашения Текущей задолженности по Основному долгу в размере разницы между страховой выплатой и Задолженностью, срок погашения которой наступил на дату зачисления страховой выплаты на счет Кредитора (но не более остатка Текущей задолженности по Основному долгу), считается наступившим;

- если размер страховой выплаты превышает размер Задолженности, срок погашения которой наступил на дату зачисления страховой выплаты на счет Кредитора, и Текущей задолженности по Основному долгу, срок погашения Задолженности по уплате процентов в размере указанного превышения (но не более Задолженности по процентам, начисленным на указанную дату) также считается наступившим;
- при этом производится перерасчет Ежемесячного платежа в соответствии с порядком, предусмотренным Кредитным договором для случая частичного досрочного погашения Заемщиком Текущей задолженности по Основному долгу с сохранением срока кредитования, в случае недостаточности денежных средств для полного погашения Текущей задолженности по Основному долгу.  
Оставшаяся после погашения Задолженности в полном объеме часть страховой выплаты зачисляется Кредитором:
- на Счет (если страхователем/застрахованным лицом является Заемщик-владелец Счета);
- в иных случаях - на счет страхователя (застрахованного лица), открытый в Банке, или на иной указанный страхователем (застрахованным лицом) счет. В случае отсутствия у страхователя (застрахованного лица) открытых в Банке счетов страхователь (застрахованное лицо) обязан предоставить Кредитору информацию о счете, на который может быть зачислен остаток страховой выплаты, либо незамедлительно обратиться к Кредитору за получением указанной суммы. При неисполнении страхователем (застрахованным лицом) указанной в настоящем абзаце обязанности остаток страховой выплаты зачисляется Кредитором на Счет в дату, следующую за датой поступления страховой выплаты на счет Кредитора (либо уполномоченного им лица).

#### **4. Права и обязанности Сторон**

##### **4.1. Кредитор обязуется:**

- 4.1.1.** предоставить Заемщику кредит в соответствии с условиями Кредитного договора;
- 4.1.2.** в случае прекращения Кредитного договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме, осуществить передачу Закладной Заемщику (Залогодателю) в порядке и в сроки, установленные нормами законодательства Российской Федерации, а также осуществить все действия, необходимые для погашения записи об ипотеке в отношении Имуущества в ЕГРН;
- 4.1.3.** при наступлении страхового случая осуществить погашение остатка Основного долга Заемщика за счет суммы страхового возмещения, полученной в соответствии с Договором страхования, Договором титульного страхования (при наличии) или Договором коллективного страхования. При присоединении к Договору коллективного страхования осуществить и обеспечить до окончания действия Кредитного договора и Закладной либо до передачи прав по Закладной от первоначального владельца Закладной новому владельцу Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) страхование жизни и здоровья Заемщиков (личное страхование) и имущественное страхование Имуущества в пользу Кредитора путем распространения на указанных лиц Договора коллективного страхования при условии исполнения Заемщиком/Залогодателем обязанности, по оплате вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии, уплачиваемой Кредитором страховой организации, ежегодно не позднее даты, следующей за датой окончания срока страхования, указанного в действующем Заявлении на страхование (личное страхование по Договору коллективного страхования) или истечения календарного года с момента предыдущей оплаты вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии (имущественное страхование по Договору коллективного страхования).

##### **4.2. Кредитор имеет право:**

- 4.2.1.** требовать от Заемщика предоставления информации и соответствующих документов, подтверждающих доход, имущественное состояние Заемщика и исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору, целевое использование кредита, состояние Имуущества;
- 4.2.2.** запрашивать и получать любую информацию и документы у соответствующих компетентных органов, иных лиц, касающихся исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору;
- 4.2.3.** при приобретении Имуущества на этапе строительства: получить от должника Залогодателя исполнение обязательства, Права требования по которому заложены Кредитору, в том числе в случае возникновения любых оснований для возврата/уплаты денежных средств Залогодателю;
- 4.2.4.** потребовать полного досрочного погашения Задолженности, а если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в предусмотренный Кредитным договором срок, обратиться с иском на Имуущество / Права требования (после оформления его залога в пользу Кредитора) при наступлении любого из следующих случаев:
  - 4.2.4.1.** при нарушении сроков внесения Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
  - 4.2.4.2.** при нецелевом использовании Заемщиком предоставленного Кредитором кредита, под которым Стороны признают, в том числе (но не исключительно) незаключение Договора о приобретении Предмета залога/Договора о приобретении помещения / неоформление Залогодателем собственности на Имуущество/Приобретаемое помещение;

- 4.2.4.3.** при непредоставлении обеспечения или утрате обеспечения (его ухудшении) в виде залога Имущества в пользу Кредитора в соответствии с условиями Кредитного договора, которыми Стороны признают в том числе (но не исключительно):
- 1) неосуществление всех необходимых действий со стороны Заемщика/Залогодателя для регистрации ипотеки Имущества / учета в Реестре залога Прав требования в пользу Кредитора и выдачи Закладной;
  - 2) отказ в регистрации ипотеки Имущества / Прав требования в пользу Кредитора либо если ипотека Имущества / залог Прав требования в пользу Кредитора не будут зарегистрированы / учтены в Реестре в соответствии с условиями Кредитного договора;
  - 3) полную или частичную утрату или повреждение Имущества или его ухудшение, в том числе (но не исключительно) осуществление без предварительного письменного согласия Кредитора преобразования Имущества (перепланировки, переустройства, реконструкции, разделения, объединения и т.д.), влекущего утрату обеспечения или ухудшение его условий, а также неисполнение обязанности по предоставлению документов, предусмотренных Кредитным договором, подтверждающих выполнение обязанностей по обеспечению возврата кредита;
- 4.2.4.4.** при грубом нарушении Заемщиком и/или Залогодателем правил пользования Имуществом, его содержания (в т.ч. при невыполнении обязанностей по уплате установленных законодательством налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, если, по мнению Кредитора, такие неплатежи могут привести к обращению взыскания на Предмет залога со стороны третьих лиц) и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Имущества;
- 4.2.4.5.** при необоснованном отказе Кредитору в проверке Имущества и состава лиц, проживающих в Жилом помещении/Апартаментах;
- 4.2.4.6.** при обнаружении не заявленных Заемщиком и/или Залогодателем обременений Имущества (в т.ч. при приобретении Жилого помещения на вторичном рынке: если третьи лица, состоящие на регистрационном учете по месту пребывания или по месту жительства в Жилом помещении на момент его приобретения Заемщиком / Залогодателем, не будут сняты с регистрационного учета в Жилом помещении в срок, установленный Договором о приобретении Предмета залога);
- 4.2.4.7.** при невыполнении Заемщиком/Залогодателем обязательств по страхованию Имущества от рисков утраты и повреждения (в случае выбора условий кредитования со страхованием);
- 4.2.4.8.** в случае нарушения условий Кредитного договора о недопустимости отчуждения Имущества в отсутствие предварительного письменного согласия Кредитора как залогодержателя (либо при наличии такого согласия, но с нарушением условий, на которых оно представлено);
- 4.2.4.9.** при приобретении Жилого помещения на вторичном рынке: если третьи лица, состоящие на регистрационном учете по месту пребывания или по месту жительства в Жилом помещении на момент его приобретения Заемщиком / Залогодателем, не будут сняты с регистрационного учета в Жилом помещении в срок, установленный Договором о приобретении Предмета залога;
- 4.2.4.10.** в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- 4.2.5.** обратиться взыскание на Предмет залога в следующих случаях:
- при нарушении сроков внесения Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
  - в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 4.2.6.** осуществить право на досрочное истребование Задолженности в вышеуказанных случаях в течение срока действия Кредитного договора. Принятие Кредитором исполнения обязательств по Кредитному договору не является отказом Кредитора от права на досрочное истребование Задолженности;
- 4.2.7.** в случае обращения взыскания на Права требования в судебном порядке по требованию Кредитора реализация Прав требования может осуществляться путем перевода Прав требования на Кредитора;
- 4.2.8.** в случае обращения взыскания на Имущество в судебном порядке по требованию Кредитора реализация Имущества может осуществляться путем оставления Кредитором Имущества за собой/продажи Кредитором Имущества с учетом требований законодательства;
- 4.2.9.** производить по своему усмотрению уменьшение размера взыскиваемых неустоек (штрафов, пени), устанавливая период времени, в течение которого неустойки не взимаются либо принимать решение о не взыскании неустоек. При этом Кредитор вправе не направлять Заемщику письменное уведомление о принятом решении;
- 4.2.10.** проверять целевое использование кредита путем осуществления контроля за порядком расчетов и порядком государственной регистрации права собственности и ипотеки в силу закона на Имущество / права собственности на Приобретаемое помещение в соответствии с условиями Договора о приобретении Предмета залога / Договора о приобретении помещения и Кредитного договора;
- 4.2.11.** передать по Кредитному договору функции обслуживания денежных обязательств Заемщика третьему лицу;
- 4.2.12.** в целях информирования Заемщика о платежах, подлежащих уплате по Кредитному договору, и достижения однозначного понимания Формулы и производимых на ее основании расчетов Кредитор предоставляет Заемщику график погашения (информационный расчет) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в день обращения Заемщика в уполномоченное подразделение Кредитора с просьбой о предоставлении графика погашения (информационного расчета). Кредитор вправе дополнительно направить Заемщику график погашения (информационный расчет) в любой день по выбору Кредитора;

Способ направления Кредитором графика погашения (информационного расчета) указан Заемщиком (в случае предоставления кредита одному Заемщику) / Уполномоченным Заемщиком (в случае предоставления кредита нескольким Заемщикам) в анкете-заявлении на получение ипотечного кредита. Неполучение или несвоевременное получение Заемщиком графика погашения (информационного расчета), направленного Кредитором способом, указанным Заемщиком (в случае предоставления кредита одному Заемщику) / Уполномоченным Заемщиком (в случае предоставления кредита нескольким Заемщикам) в анкете-заявлении на получение ипотечного кредита, не освобождает Заемщика от обязанности исполнения Кредитного договора на установленных условиях.

Если на дату подписания Кредитного договора дата предоставления кредита не известна, Заемщик обязан обратиться в уполномоченное подразделение Кредитора для осуществления расчета графика погашения (информационного расчета) с учетом Даты фактического предоставления кредита не позднее, чем за 1 (один) рабочий день до Даты Ежемесячного платежа, следующей за Датой фактического предоставления кредита.

#### **4.3. Заемщик обязуется:**

- 4.3.1.** возвратить кредит в полном объеме и уплатить начисленные проценты за пользование кредитом, а также иные платежи, предусмотренные к уплате Кредитору, в сумме, в порядке и сроки, предусмотренные Кредитным договором;
- 4.3.2.** в случае досрочного истребования Задолженности погасить Задолженность не позднее даты, указанной в направленном Кредитором требовании ;
- 4.3.3.** не позднее Даты Ежемесячного платежа каждого календарного месяца, а также не позднее Даты окончания срока кредитования обеспечить наличие на Счете денежных средств в размере, достаточном для исполнения обязательств по Кредитному договору ;
- 4.3.4.** не изменять условия Договора о приобретении Предмета залога без предварительного письменного согласования с Кредитором ;
- 4.3.5.** в случае получения Заемщиком уведомления о передаче прав на Закладную другому лицу (новому законному владельцу Закладной) с указанием платежных реквизитов нового владельца Закладной исполнять обязательства по Закладной и Кредитному договору по новым реквизитам, начиная с названной в уведомлении даты ;
- 4.3.6.** в случае передачи Кредитором прав и обязанностей по Кредитному договору, а также передачи по договору кредитной организации функций обслуживания платежей Заемщика по исполняемым им денежным обязательствам исполнять требования обслуживающей кредитной организации, как если бы они исходили от Кредитора, предоставлять обслуживающей кредитной организации запрашиваемые документы, включая, но не ограничиваясь: как разовые, так и долгосрочные распоряжения на срок действия Кредитного договора по осуществлению обслуживающей кредитной организацией ежемесячных переводов со Счета на счет Кредитора в качестве исполнения Заемщиком обязательств по погашению Основного долга, уплате процентов за пользование кредитом и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором ;
- 4.3.7.** в случае возникновения залога на новое имущество, созданное/возникшее в результате любого изменения Имущества (в том числе преобразования Имущества) /предоставленное Залогодателю взамен Имущества, а также в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях - обеспечить государственную регистрацию залога в пользу Кредитора в ЕГРН на такое имущество и отсутствие в ЕГРН иных ограничений (обременений) права, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, отметок о возражении (для недвижимого имущества/иного имущества, к залого которого применяются правила об ипотеке) либо учет залога в Реестре уведомления о залоге движимого имущества (и предоставить Кредитору выписку из указанного реестра, в которой содержатся сведения о залоге указанного имущества в пользу Кредитора, отсутствуют сведения о зарегистрированных уведомлениях о залоге в пользу третьих лиц) (в иных случаях) ;
- 4.3.8.** предоставить Кредитору при заключении Кредитного договора актуальную информацию о семейном положении, наличии / отсутствии брачного договора, копию брачного договора (при наличии). Заемщик обязуется не заключать брачный договор либо при наличии брачного договора не вносить в него изменений без предварительного письменного согласия Кредитора (в том числе, но не исключительно - влекущих изменение состава собственников Имущества по сравнению с брачным договором в редакции, представленной Кредитору), которые, по мнению Кредитора, могут ухудшить положение Кредитора, а также привести к полной или частичной утрате обеспечения в виде залога Имущества или его ухудшению. Заключение брачного договора либо внесение изменений в брачный договор в отсутствие предварительного письменного согласия Кредитора (либо при наличии предварительного письменного согласия Кредитора, но с нарушением условий, на которых такое согласие представлено), расценивается Сторонами как ухудшение обеспечения и основание для досрочного истребования Задолженности ;
- 4.3.9.** предоставлять по требованию Кредитора, а в случае возникновения Просроченной задолженности по Основному долгу и/или Просроченной задолженности по процентам - не реже 1 (Одного) раза в год, начиная со дня первой просрочки, информацию и документы, подтверждающие финансовое положение и доходы, путем предоставления справки о доходах Заемщика за предыдущие 12 (Двенадцать) календарных месяцев по установленной форме и/или копию налоговой декларации за последний окончанный календарный год с отметкой налоговой инспекции о принятии и иные документы ;
- 4.3.10.** предоставить Кредитору до регистрации права собственности Залогодателя на Имущество (а если Имущество находится в собственности Залогодателя – до регистрации ипотеки на Имущество в пользу

Кредитора) и в Регистрирующий орган/МФЦ одновременно с подачей документов на государственную регистрацию права собственности Залогодателя на Имущество (а если Имущество находится в собственности Залогодателя – на государственную регистрацию ипотеки на Имущество в пользу Кредитора) нотариально заверенные копии согласия органов опеки и попечительства на передачу Имушества в залог в случае, если члены семьи Залогодателя, находящиеся под опекой или попечительством, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи, будут иметь право пользования Имуществом (то есть будут зарегистрированы в Имуществе либо фактически проживать там с Залогодателем в качестве члена семьи собственника), оригинал такого согласия передается Залогодателем в Регистрирующий орган/МФЦ ;

- 4.3.11.** в случае реальной угрозы утраты/гибели или повреждения Имушества уведомить об этом Кредитора не позднее следующего рабочего дня после того, как Заемщику стало известно о возникновении такой угрозы. Под реальной угрозой утраты/гибели или повреждения Имушества Стороны понимают в том числе:
- появление трещин или иных повреждений в стенах, крыше, фундаменте, перекрытиях Имушества или в здании, в котором расположено Имущество;
  - вынесение уполномоченными органами предписаний об устранении нарушений правил противопожарной безопасности, градостроительного законодательства, СНиП, СанПиН и иных правил содержания имущества;
  - признание аварийным дома/здания, в котором расположено Имущество;
  - вынесение уполномоченными органами решений о сносе или реконструкции дома/здания, в котором расположено Имущество;
  - предъявление любыми лицами Заемщику и/или Залогодателю требований о признании за ними права собственности и иных прав на Имущество, о его изъятии (истребовании) или обременении Имушества;
  - предъявление любыми лицами в суд исков о признании права собственности на Имущество, о признании дома/здания, в котором расположено Имущество, самовольной постройкой, об изъятии (истребовании) Имушества или об обременении Имушества, о признании правоустанавливающего (-их) документа (-ов) на Предмет залога и/или Соглашения (при наличии) недействительными или незаключенными, а также любых иных исков, удовлетворение которых может привести к утрате Залогодателем права собственности на Имущество;
  - выбытие Имушества из владения Залогодателя.  
Заемщик обязан также привлечь Кредитора к участию в деле при предъявлении к Заемщику и/или Залогодателю соответствующих исков в суде ;
- 4.3.12.** в случае утраты Кредитором Закладной либо необходимости изменения ранее установленных условий Закладной в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Кредитора подписать дубликат Закладной/заключить соглашение об изменении содержания Закладной путем аннулирования Закладной и одновременно с этим выдачи новой Закладной, а также предоставить соответствующее заявление и осуществить за свой счет все действия для выдачи Регистрирующим органом/МФЦ Кредитору дубликата Закладной и/или новой Закладной ;
- 4.3.13.** при отсутствии на дату подписания Кредитного договора у Заемщика – гражданина Российской Федерации регистрации по месту жительства на территории Российской Федерации встать на регистрационный учет по месту жительства и предоставить Кредитору оригиналы документов, подтверждающих исполнение указанной обязанности, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации для постановки на регистрационный учет ;
- 4.3.14.** предоставить в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору по согласованию с Кредитором иное аналогичное по стоимости имущество в случае утраты или повреждения Имушества по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, настолько, что обеспечение залогом обязательства по Кредитному договору существенно ухудшилось ;
- 4.3.15.** предоставлять возможность Кредитору или его представителям периодически (не менее одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Имушества, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в Имушестве, и основания для их проживания;
- 4.3.16.** в случае обращения взыскания Кредитором на Имущество освободить Имущество от проживания, сняться с регистрационного учета, а в случае проживания в Имушестве третьих лиц, также обеспечить освобождение Имушества третьими лицами и снятие их с регистрационного учета не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней, считая с даты направления Кредитором в адрес Заемщика письменного требования;
- 4.3.17.** письменно уведомить Кредитора:
- 1) незамедлительно о наступлении любого из нижеперечисленных обстоятельств:
    - о заключении, изменении или расторжении брачного контракта, а также о признании брачного контракта недействительным;
    - о возбуждении в отношении себя и/или Залогодателя, дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным, недееспособным, а также обо всех иных предъявленных к нему (ним) исках;
    - о введении в отношении себя и/или Залогодателя, процедур, применяемых в деле о его несостоятельности (банкротстве), о возникновении задолженности Заемщика по договору, содержащему право кредитора взыскать задолженность по такому договору по исполнительной надписи нотариуса, о получении уведомления иного кредитора Заемщика о возникновении перед ним задолженности по договору, содержащему право кредитора взыскать задолженность по такому договору по исполнительной надписи

нотариуса, о получении уведомления (извещения) любого нотариуса о совершении исполнительной надписи в отношении такого договора;

- о расторжении любого из Договоров страхования и/или Договора титульного страхования (при наличии);
- 2) в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления любого из нижеперечисленных обстоятельств:
- об изменении места жительства, работы (смены работодателя), состава семьи, паспортных данных, фамилии, имени, отчества Заемщика, Залогодателя, возникновении обязательств по отношению к третьим лицам (в том числе заключении кредитных договоров, договоров займа, договоров залога и поручительства), о разделе Имуущества, находящегося в общей совместной собственности Залогодателя и его супруга, определении и выделе из него доли, и других обстоятельствах, способных повлиять на исполнение обязательств по Кредитному договору.

Компенсировать Кредитору все убытки, понесенные последним в связи с неуведомлением либо несвоевременным уведомлением Кредитора об указанных событиях, а также введением Кредитора в заблуждение относительно представленных в связи с заключением Кредитного договора документов, недостоверной информации.

**4.3.18.** поддерживать Имуущество в надлежащем состоянии и предпринимать все меры для его сохранения, в том числе:

- своевременно проводить текущий и капитальный ремонт Имуущества;
- не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента повреждения Имуущества устранить указанное повреждение;
- поддерживать в исправном состоянии системы отопления, водоснабжения, электроснабжения, иные системы, соблюдать правила противопожарной безопасности;
- истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством Российской Федерации, предъявив соответствующий иск не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента выбытия Предмета залога из владения Залогодателя;
- предпринимать иные меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога и защиты его от посягательств третьих лиц;

**4.3.19.** не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие как у собственника Предмета залога. В случае образования долгов либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Кредитора;

**4.3.20.** при залоге Апартаментов: надлежащим образом оформить права Залогодателя на земельный участок, необходимый для эксплуатации здания, в котором расположены Апартаменты (право общей долевой собственности/право аренды), и залог доли в праве общей долевой собственности собственности/права аренды в пользу Кредитора, в том числе обеспечить наличие в ЕГРН сведений о собственности/аренде Залогодателя на земельный участок и залоге доли в праве общей долевой собственности/права аренды на участок в пользу Кредитора, а также предъявить Кредитору оригинал правоустанавливающего документа, подтверждающего исполнение указанной обязанности:

- в течение 1 (Одного) года с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Имуущество - если ипотека Имуущества будет зарегистрирована до оформления Залогодателем права на земельный участок; либо
- незамедлительно - в случае отказа в регистрации ипотеки Имуущества в пользу Кредитора в связи с неоформлением Залогодателем права на земельный участок (в зависимости от того, какое событие наступит раньше).

**4.4. Заемщик не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора:**

**4.4.1.** регистрировать и давать согласие на регистрацию в Имууществе по месту жительства и/или пребывания любых третьих лиц, за исключением Заемщика, Залогодателя и членов их семей (супруга (-и), родителей и детей Заемщика и/или Залогодателя).

В случае фактического вселения и/или регистрации в Имууществе новых постоянных и/или временных жильцов Заемщик обязан уведомить об этом Кредитора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента фактического вселения и/или регистрации;

**4.4.2.** производить преобразование Имуущества (перепланировку, переустройство, реконструкцию, разделение, объединение и т.д.). Преобразование Имуущества возможно только с предварительного письменного согласия Кредитора и при наличии соответствующего разрешения уполномоченных на то органов в соответствии с законодательством. В случае любого преобразования Имуущества ипотека сохраняется и распространяется на преобразованный (вновь образованные) объект (-ы) недвижимости;

- 1) в случае осуществления перепланировки/реконструкции Имуущества в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента начала осуществления перепланировки/реконструкции либо в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента направления соответствующего требования Кредитора, а также в случае приобретения Имуущества свободной планировки в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты государственной регистрации права собственности на Имуущество Заемщик обязан осуществить следующие действия:

- обеспечить внесение соответствующих изменений в ЕГРН и предъявить Кредитору документы, свидетельствующие о внесении указанных изменений;

- осуществить повторную оценку Имушества;
  - подписать (заключить) с Кредитором дополнительное соглашение к Кредитному договору об изменении параметров Имушества;
  - подписать (заключить) с Кредитором соглашение об изменении ранее установленных условий Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) путем аннулирования Закладной и одновременно с этим выдачи новой Закладной, составленной с учетом соответствующих изменений, составить новую Закладную и осуществить все необходимые действия по государственной регистрации указанного соглашения и передаче в Регистрирующий орган/МФЦ новой Закладной; или привести Имушество в первоначальное состояние;
- 2) в случае если до государственной регистрации права собственности Залогодателя на Имушество была осуществлена(о) его перепланировка / переустройство / реконструкция, которая (-ое) не была (-о) согласована (-о) уполномоченными органами в соответствии с законодательством, Заемщик обязан осуществить такое согласование в указанном выше порядке и предъявить Кредитору соответствующие документы в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента регистрации права собственности Залогодателя на Имушество либо привести Имушество в первоначальное состояние.
- 4.5.** Если Залогодателем является лицо, не являющееся Заемщиком, Заемщик обязуется обеспечить выполнение Залогодателем соответствующих обязанностей залогодателя, установленных законодательством и (или) Кредитным договором.
- 4.6. Заемщик имеет право:**
- 4.6.1.** по собственной инициативе осуществить досрочное исполнение обязательств по Кредитному договору в соответствии с условиями Кредитного договора.

## **5. Конфиденциальность**

- 5.1.** Кредитор и Заемщик обязуются не разглашать каким-либо способом третьим лицам информацию, содержащуюся в Кредитном договоре, его приложениях, Закладной и документах, представляемых Сторонами друг другу, а также любую иную информацию, которой Кредитор и Заемщик обмениваются в связи с подготовкой и с исполнением Кредитного договора и его приложений, включая персональные данные Заемщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Кредитным договором, в том числе при передаче Кредитором указанной информации, включая сведения, составляющие банковскую тайну Заемщика, о размере полученного Заемщиком по Кредитному договору кредита и о его погашении:
- 5.1.1.** следующим лицам, которые должны принять на себя обязательство соблюдать конфиденциальность информации, что обеспечивается Кредитором:
- лицам, входящим в один банковский холдинг / аффилированным лицам и работникам Кредитора в соответствии с их должностными обязанностями;
  - независимым консультантам, экспертам и советникам, индивидуальным аудиторам, аудиторским и иным организациям, привлекаемым Кредитором в целях получения заключений, консультаций и иных рекомендаций в любой форме, касающихся исполнения Кредитного договора, Закладной и реализации Кредитором своих прав и обязанностей из Кредитного договора, Закладной и законодательства Российской Федерации, в том числе в целях истребования Задолженности, а также нотариусам при осуществлении учета возникновения/изменения/прекращения залога имущества в Реестре, страховой организации по договорам страхования Имушества/ответственности Заемщика/ жизни и здоровья Заемщика (при наличии)/финансового риска Кредитора;
  - третьим лицам в целях заключения Кредитором сделок в связи с реализацией прав Кредитора по Кредитному договору и/или Закладной;
- 5.1.2.** родственникам и работодателям Заемщика, лицам, предоставившим обеспечение исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, организациям в целях досудебного и судебного возврата долга Заемщика в случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору и/или Закладной;
- 5.1.3.** иным лицам, в процессе осуществления и защиты Кредитором своих прав, обязанностей и законных интересов.

## **6. Срок действия Кредитного договора и прочие условия**

- 6.1.** Кредитный договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Кредитному договору.
- 6.2.** Кредитный договор регулируется правом Российской Федерации. Во всем остальном, что не предусмотрено Кредитным договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 6.3.** Изменения и дополнения к Кредитному договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами, за исключением случаев уменьшения Кредитором размера неустоек или принятия решения о невзимании неустоек.
- 6.4.** Прекращение обязательств по Кредитному договору путем зачета встречных однородных требований не допускается.

- 6.5.** В случае если последний день срока, установленного Кредитным договором, приходится на выходной и/или нерабочий праздничный день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.
- 6.6.** Банк осуществляет проведение операций по Счету в рамках исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору в течение операционного времени (операционного дня), установленного Банком самостоятельно. Отражение операций по Счету осуществляется в соответствии с единым учетно-отчетным временем, установленным Банком для отражения операций по счетам физических лиц - московским временем (время часовой зоны, в которой расположена столица Российской Федерации - город Москва). В части указания единого учетно-отчетного времени, установленного Банком для отражения операций по счетам, Кредитный договор вносит соответствующие изменения и дополнения и является составной и неотъемлемой частью заключенных между Банком и Заемщиком Договоров банковского счета, а также будет являться составной и неотъемлемой частью Договоров банковского счета, которые могут быть заключены между Банком и Заемщиком в будущем. В случае каких-либо противоречий между положениями и условиями Договоров банковского счета и Кредитного договора, касающимися проведения операций по Счету в течение операционного времени, положения и условия Договоров банковского счета имеют преимущественную силу.
- 6.7.** Контактная информация Заемщика, указанная в Кредитном договоре и иных документах, предоставленных Заемщиком при обращении к Кредитору в целях получения кредита и в течение срока действия Кредитного договора, в том числе адрес электронной почты (E-Mail) и номер мобильного телефона (SMS-сообщения), могут быть использованы Кредитором для сообщения Заемщику любой информации (в том числе относящейся к банковской тайне), касающейся Кредитного договора, связанной с реализацией и исполнением предусмотренных Кредитным договором прав и обязанностей. При этом все уведомления (требования), направляемые Сторонами при реализации своих прав и обязанностей по залогу Предмета залога, а также все сообщения (уведомления, требования) Заемщика направляются в письменной форме. Такое уведомление (сообщение, требование) считается направленным надлежащим образом, если оно заверено подписями уполномоченных лиц и отправлено заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Кредитном договоре или сообщенному Стороной дополнительно, или передано адресату на руки под расписку. Кредитор вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи уполномоченных лиц Кредитора и печати Кредитора при подписании требований, уведомлений и сообщений, предоставляемых и направляемых Заемщику в соответствии с Кредитным договором. Факсимильное воспроизведение подписи уполномоченного лица Кредитора является аналогом его собственноручной подписи. Моментом получения указанного уведомления (сообщения, требования) считается:
- дата, указанная в почтовом уведомлении о вручении уведомления по адресу (месту нахождения, месту жительства) Стороны;
  - дата, указанная на копии уведомления Стороной при вручении уведомления под расписку;
  - дата отказа Стороны от получения уведомления, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
  - дата, на которую уведомление, направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу (месту нахождения, месту жительства) Стороны не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (месту нахождения, месту жительства), о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя уведомления.
- В случае заключения между Заемщиком и Банком договора дистанционного банковского обслуживания, указанные в настоящем пункте Кредитного договора сообщения (уведомления, требования), кроме направляемых Сторонами при реализации своих прав и обязанностей по залогу Предмета залога, могут быть направлены Банком Заемщику в форме подписанного Банком электронного документа в порядке и способами, определенными договором дистанционного банковского обслуживания. Такое направление считается надлежащим. Моментом получения уведомления (сообщения, требования) в указанном случае будет являться момент подтверждения Заемщиком его получения с использованием аналога собственноручной подписи в соответствии с условиями договора дистанционного банковского обслуживания.
- 6.8.** Залогом Предмета залога обеспечиваются обязательства Заемщика перед Кредитором в том объеме, в каком они будут существовать к моменту фактического удовлетворения, включая уплату Основного долга, процентов за пользование кредитом, просроченной задолженности, неустоек (штрафов, пеней) согласно Кредитному договору, а также возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией, и иные убытки, причиненные Кредитору вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.
- 6.9.** Залог Имущества в пользу Кредитора обеспечивает также исполнение Заемщиком следующих обязательств:
- обязательства Заемщика по возврату полученных от Кредитора по недействительному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора;
  - обязательства Заемщика по возврату полученных от Кредитора по незаключенному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, в случае, если Кредитный договор является незаключенным;

- обязательства Заемщика по возврату полученных от Кредитора по Кредитному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором и/или законодательством Российской Федерации, возникших в рамках Кредитного договора и в связи с его расторжением, в том числе обязательства по возмещению убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщика, в случае расторжения Кредитного договора по любым основаниям.  
Сумма обеспечиваемого обязательства (фактической задолженности) определяется, в том числе (но не исключительно) на основании:
  - условия о сумме кредита, предоставленного по Кредитному договору, документов, свидетельствующих о предоставлении денежных средств Заемщику (выписок по счетам учета задолженности Заемщика перед Кредитором, выписок по банковским счетам Заемщика) с учетом фактически исполненных Заемщиком обязательств;
  - судебного акта о признании Кредитного договора незаключенным договором / недействительной сделкой или о расторжении Кредитного договора, соглашения о расторжении Кредитного договора (при наличии) - в зависимости от основания возникновения обеспечиваемого обязательства;
  - сумм процентов и иных обеспечиваемых платежей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.  
Срок исполнения обеспечиваемого обязательства:
  - разумный срок с даты получения Заемщиком денежных средств от Кредитора во исполнение Кредитного договора - по обязательствам Заемщика по возврату полученных от Кредитора по ничтожной сделке денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, при применении последствий недействительности Кредитного договора как ничтожной сделки, а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении;
  - разумный срок с даты вступления в силу судебного решения о признании Кредитного договора недействительной сделкой - по обязательствам Заемщика по возврату полученных от Кредитора по недействительной сделке денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, при признании Кредитного договора недействительной сделкой, а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении;
  - разумный срок с даты вступления в силу судебного решения о признании Кредитного договора незаключенной сделкой - по обязательствам Заемщика по возврату полученных от Кредитора по незаключенному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, в случае признания Кредитного договора незаключенным в судебном порядке, а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении;
  - в случае расторжения Кредитного договора в зависимости от основания расторжения обеспечиваемого обязательства соответственно в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и/или Кредитным договором и/или в разумный срок с даты вступления в силу судебного решения о расторжении Кредитного договора (а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении).
- 6.10.** При приобретении Имуущества на этапе строительства: подлинники документов, удостоверяющих заложенные в пользу Кредитора Права требования, хранятся у Залогодателя.
- 6.11.** Кредитор передает сведения о Заемщике, определенные статьей 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях», хотя бы в одно бюро кредитных историй, с которым у Кредитора заключен договор об оказании информационных услуг.
- 6.12.** В случае передачи прав на Закладную условия Договора банковского счета, включенные в Кредитный договор (в том числе заранее данный акцепт Заемщика), сохраняют свое действие, если иное прямо не указано в Кредитном договоре. Условия Кредитного договора, связанные с упоминанием Кредитора, включая любые соглашения, подтверждения, относятся, в том числе, к новому владельцу Закладной в случае передачи прав на Закладную.
- 6.13.** Заемщик принимает личное участие / обеспечивает личное участие Залогодателя в процедурах:
- составления Закладной;
  - передачи документов на государственную регистрацию залога Имуущества и права собственности на нее, Закладной в месте и время, назначенное Кредитором по согласованию с Регистрирующим органом/МФЦ.
- 6.14.** Если на момент возникновения у Заемщика обязанности обеспечить надлежащее оформление, наличие и сохранность залога/ипотеки Имуущества в пользу Кредитора (в том числе проинформировать Кредитора о своевременном выполнении этой обязанности) Кредитор в соответствии с законодательством Российской Федерации будет не вправе требовать от Заемщика (Залогодателя) предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН недвижимости, условия Кредитного договора в части обязанностей Заемщика (Залогодателя) по предоставлению таких сведений не применяются. При этом, Заемщик вправе подтвердить надлежащее выполнение им вышеуказанных обязанностей либо наличие оснований для предоставления ему кредита, сохранения или изменения размера процентной ставки за пользование кредитом в соответствии с Кредитным договором, предоставив Кредитору выписку из ЕГРН по собственной инициативе.

- 6.15.** В случае обременения Имущества последующей ипотекой по любым основаниям не требуется согласие последующего залогодержателя на любые изменения Договора об ипотеке/Закладной/Кредитного договора (в том числе влекущие обеспечение новых требований Кредитора или увеличение объема уже обеспеченных требований Кредитора). Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Кредитному договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.16.** Дата фактической уплаты (получения) денежных средств считается датой признания расхода (дохода) Стороны в виде штрафных санкций по Кредитному договору. В случае неуплаты штрафных санкций они считаются непризнанными, а разногласия и/или спорные вопросы рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 6.17.** Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации.
- 6.18.** Если на момент обращения взыскания на Предмет залога законодательством Российской Федерации будут установлены иные правила определения начальной продажной цены Предмет залога и проведения торгов, чем правила, действующие на момент заключения Кредитного договора (далее – «новые правила»), и новые правила, по мнению Кредитора, улучшают положение Кредитора, то при обращении взыскания на Предмет залога применяются новые правила.