

Типовая форма по ипотечному продукту «Готовое жилье» и «Строящееся жилье»

ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ (ПРАВИЛА)

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	1
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	1
3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	3
4. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА	4
5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО).....	6
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ.....	6
7. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА.....	7
8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	9
9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....	17
10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....	17

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Правила являются неотъемлемой частью Кредитного договора, включающего также Индивидуальные условия.
- 1.2. Правила подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора, 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, право собственности Продавцов на которые зарегистрировано в ЕГРН, и являющихся завершённым строительством объектами недвижимости и/или земельными участками (включая переход имущественных прав на земельные участки).
- 2.3. **Дата платежа** – дата, в которую производится погашение соответствующей части Кредита и Процентов за Процентный период. В случае если Дата платежа приходится на день, не являющийся Рабочим днем, Дата платежа переносится на следующий за выходным и/или нерабочим праздничным Рабочий день.
- 2.4. **Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств** (сокращенно – ДКП) – договор, согласно которому Предмет ипотеки приобретает в собственность Заемщика с использованием Кредита, предоставленного Кредитором.
- 2.5. **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 Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости.
- 2.6. **Договор страхования** – договор/договоры, предусматривающий (-ие) страхование рисков, страхование которых предусмотрено Индивидуальными условиями. Договор страхования, если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями/Правилами, должен соответствовать следующим критериям:
 - 2.6.1. Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя.
 - 2.6.2. Заключен на срок действия 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, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
 - 2.6.3. Факт заключения Договора страхования подтвержден в порядке, предусмотренном Разделом 6 Правил.
 - 2.6.4. В Договор страхования не вносились изменения в части, влекущей нарушение требований Кредитора к

страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.

- 2.7. **Договор о комплексном банковском обслуживании (ДКБО)** - договор, определяющий условия и порядок предоставления Банком комплексного обслуживания физическим лицам, присоединившимся к условиям ДКБО.
- 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 по форме, установленной Кредитором, удостоверяющая следующие права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:
 - 2.10.1. Право на получение исполнения по 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).
- 2.13. **Индивидуальные условия** (сокращенно – **ИУ**) – часть Кредитного договора, идентифицирующая реквизиты и Стороны Договора, а также иные условия предоставляемого Заемщику Кредита, в том числе изменяющие условия Правил.
- 2.14. **Информационный расчет** – график предстоящих Платежей.
- 2.15. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в кредит в соответствии с Договором.
- 2.16. **Кредитор** – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (сокращенно – АО «АЛЬФА-БАНК»), заключивший Кредитный договор с Заемщиком.
- 2.17. **Кредитный договор** (или **Договор**) – договор, заключенный между Заемщиком и Кредитором по форме, установленной Кредитором, состоящий из Индивидуальных условий и Правил, согласно которому Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит, а Заемщик обязуется возратить Кредит и уплатить Проценты за него в порядке и на условиях, установленных Договором.
- 2.18. **ЛП** – льготный период, определенный Заемщиком и установленный Кредитором, на основании требования Заемщика об изменении условий Договора, в течение которого приостанавливается исполнение Заемщиком своих обязательств либо уменьшается размер Платежей Заемщика (по выбору Заемщика) в соответствии с ФЗ № 76. Льготный период устанавливается при одновременном соблюдении условий, указанных в пп. 8.2.4-8.2.6 Правил.
- 2.19. **Надбавка** - исчисляется в процентах годовых и применяется при расчете значения Процентной ставки по Кредиту.
- 2.20. **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.
- 2.21. **ПДП** – полное досрочное погашение Кредита.
- 2.22. **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.
- 2.23. **Платеж** – ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату соответствующей части Кредита и/или уплате начисленных Процентов, за исключением первого Платежа, рассчитанный по формуле, указанной в Разделе 7 Правил. В случае, если Платеж совершается в ближайший Рабочий день, следующий за выходным и/или нерабочим праздничным днем, в соответствии с п. 2.3. Правил, то такой Платеж может превышать ежемесячный Платеж на сумму Процентов, начисленных за пользование Кредитом до дня фактического Платежа и подлежит внесению в соответствии с Информационным расчетом.
- 2.24. **Поручитель** – физическое или юридическое лицо, заключившее с Кредитором договор поручительства. Поручитель несет солидарную ответственность с Заемщиком по обязательствам, вытекающим из Кредитного договора.
- 2.25. **Правила** – правила предоставления и погашения ипотечного Кредита на приобретение Предмета ипотеки.
- 2.26. **Правообладатель** – юридическое/физическое лицо, указанное в Индивидуальных условиях, являющееся стороной Договора приобретения.
- 2.27. **Предмет ипотеки** – объект недвижимости, описание которого предусмотрено Индивидуальными условиями, приобретаемый за счет кредитных средств, залог (ипотека) которого является обеспечением по Кредиту.
- 2.28. **Продавец** – лицо (-а), являющееся (-иеся) собственником (-ами) Предмета ипотеки на дату подписания

- Договора, а также стороной по ДКП.
- 2.29. **Процентная ставка** – значение процентной ставки по Кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов.
 - 2.29.1. В случае выполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков Процентная ставка равна Базовой процентной ставке.
 - 2.29.2. В случае НЕвыполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков рассчитывается путем прибавления Надбавки к Базовой процентной ставке согласно Разделам 5 и 6 ИУ.
 - 2.29.3. Размер Процентной ставки на дату заключения Договора определен в Разделе 4 ИУ.
 - 2.29.4. Кредитор в даты, указанные в п.6.3 ИУ, производит периодическую проверку выполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков и по результатам проверки производит перерасчет Процентной ставки, применяя либо не применяя Надбавку в соответствии с п.2.29.1 или п.2.29.2 Правил.
 - 2.29.5. Новая Процентная ставка подлежит применению с даты начала очередного Процентного периода, следующего за датой ее перерасчета.
 - 2.30. **Процентный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в Дату платежа.
 - 2.31. **Проценты** – проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитом на сумму Остатка ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) в порядке, установленном Разделом 7 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.
 - 2.32. **Рабочий день** – любой день, который не признается в соответствии с Законодательством выходным и/или нерабочим праздничным днем.
 - 2.33. **Регистрирующий орган (или Росреестр)** – территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
 - 2.34. **Решение** – Положительное решение Кредитора о предоставлении Кредита Заемщику на основании решения о результатах рассмотрения заявления на кредит и решения о предоставлении кредита.
 - 2.35. **Созаемщик** – физическое лицо, несущее солидарную ответственность с Заемщиком по Кредитному договору.
 - 2.36. **Стороны** – Кредитор, Заемщик, Созаемщик вместе и отдельно в зависимости от контекста.
 - 2.37. **Страховая сумма** – максимальный размер страховой суммы в отношении риска, принятого на страхование.
 - 2.38. **Счет эскроу** - счет, который открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с ФЗ № 214.
 - 2.39. **Текущий счет ипотечного кредитования** – текущий банковский счет, открываемый Заемщику для зачисления наличных или поступивших безналичным путем денежных средств, снятия наличных денежных средств, осуществления переводов, а также проведения других операций, предусмотренных Договором о комплексном банковском обслуживании физических лиц в Банке. Номер Текущего счета ипотечного кредитования указан в Индивидуальных условиях. Погашение обязательств по Кредиту с использованием Текущего счета ипотечного кредитования производится за счет остатка собственных денежных средств Заемщика на Текущем счете ипотечного кредитования, а также исполнения требований Кредитора по периодическому погашению Платежей согласно Договору.
 - 2.40. **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).
 - 2.41. **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».
 - 2.42. **ФЗ № 76** – Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика».
 - 2.43. **ЧДП** – частичное досрочное погашение Кредита.

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 3.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Текущий счет ипотечного кредитования в течение срока, указанного в Разделе 4 ИУ, и после выполнения условий, предусмотренных Разделом 4 Правил.

- 3.2. Датой предоставления Кредита является дата перечисления Кредитором денежных средств на Текущий счет ипотечного кредитования.
- 3.3. Кредитор вправе отказаться от предоставления Заемщику Кредита полностью или в части при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок. Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе в предоставлении Кредита.

4. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 4.1. **Условия предоставления Кредита независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:**
 - 4.1.1. Открыть Текущий счет ипотечного кредитования (до заключения Договора).
 - 4.1.2. Заключить/обеспечить заключение обеспечительных договоров, если их заключение предусмотрено Разделом 8 ИУ, и срок их оформления (включая государственную регистрацию/учет в случаях, предусмотренных Законодательством) в соответствии с ИУ не установлен позднее даты предоставления Кредита (с учетом сроков страхования согласно п.6.3 Правил).
 - 4.1.3. Застраховать/обеспечить страхование рисков, если это предусмотрено Разделом 9 ИУ, заключив/обеспечив заключение Договора(-ов) страхования, указав в качестве выгодоприобретателя Кредитора.
 - 4.1.4. А также в зависимости от целевого назначения Кредита и вида сделки условия, предусмотренные п.4.2 или 4.3 Правил.
- 4.2. **Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение/приобретение, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:**
 - 4.2.1. Заключить ДКП, содержащий условия, указанные в Разделе 7 ИУ и указание на факт приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, суммы Кредита и реквизитов кредитного договора, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости), и содержащий условие о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Предмет ипотеки не возникает.
 - 4.2.2. Подписать Акт приема – передачи Предмета ипотеки к ДКП.
 - 4.2.3. Составить Заемщиком при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную.
При осуществлении расчетов по сделке с использованием индивидуального банковского сейфа Кредитора до государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона:
 - 4.2.4. Заключить Договор (-ы) аренды индивидуального банковского сейфа (ячейки) с особыми условиями доступа для осуществления расчетов за Предмет ипотеки.
При осуществлении расчетов по сделке с использованием аккредитива до государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона:
 - 4.2.5. Подписать заявление на открытие безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива.
При предоставлении Кредита до государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона и расчетов с Продавцом до государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки (требуется предварительное одобрение Кредитора):
 - 4.2.6. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки/расписок Регистрирующего органа о принятии ДКП на государственную регистрацию перехода права собственности, Закладной и заявления Заемщика о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
 - 4.2.7. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Разделе 7 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита. Предоставление данного документа не требуется в случае, если ДКП уже содержит положение о получении Продавцом указанных денежных средств.
При предоставлении Кредита после государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона с использованием наличной или безналичной формы расчетов (без аккредитива или ячейки):
 - 4.2.8. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) или нотариально заверенную копию ДКП с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона.
 - 4.2.9. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки Регистрирующего органа о принятии Закладной и заявления Заемщика о государственной регистрации ипотеки в силу закона (если государственная регистрация перехода права собственности по сделке сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и т.д.), требование о предоставлении данного документа не предъявляется).
 - 4.2.10. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа,

подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Разделе 7 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита. Предоставление данного документа не требуется в случае, если ДКП уже содержит положение о получении Продавцом указанных денежных средств.

4.2.11. Предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации перехода права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, в случае отсутствия на ДКП отметок Регистрирующего органа.

4.3. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости:

При приобретении Предмета ипотеки по любой схеме сделки:

4.3.1. Обеспечить наличие в Договоре приобретения (или ином правоустанавливающем документе в соответствии с Законодательством) положения о том, что Предмет ипотеки приобретается в собственность Заемщика с использованием Кредита, предоставленного по Договору. В Договор приобретения (или иной правоустанавливающий документ в соответствии с Законодательством) подлежит также внесению информация о Кредиторе, достаточная для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе как о залогодержателе.

При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами одновременно со средствами Кредита по любой схеме сделки:

4.3.2. Разместить на Текущем счете ипотечного кредитования в рублях Российской Федерации собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения и суммой предоставляемого Кредита.

При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами до предоставления Кредита по любой схеме сделки:

4.3.3. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего оплату из собственных денежных средств Правообладателю по Договору приобретения разницы между ценой Предмета ипотеки и суммой предоставляемого Кредита в рублях Российской Федерации.

При оплате Заемщиком собственными денежными средствами одновременно со средствами Кредита по схеме сделке с использованием Счета эскроу:

4.3.4. Разместить на Текущем счете ипотечного кредитования в рублях Российской Федерации собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения и суммой предоставляемого Кредита.

При оплате Заемщиком собственными денежными средствами до предоставления Кредита по сделке с использованием Счета эскроу:

4.3.5. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего внесение Заемщиком на Счет эскроу собственных денежных средств в счет оплаты по Договору приобретения разницы между ценой Предмета ипотеки и суммой предоставляемого Кредита в рублях Российской Федерации или разместить на Текущем счете ипотечного кредитования в рублях Российской Федерации собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения и суммой предоставляемого Кредита.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:

4.3.6. В случае если Договором приобретения предусмотрен расчет по аккредитиву полностью или частично (в сумме не менее суммы предоставленного Кредита), предоставить заявление об открытии аккредитива с условиями, соответствующими условиям Договора приобретения, с отметкой Кредитора о его принятии и содержащее распоряжение о перечислении денежных средств на счет покрытия по аккредитиву.

4.3.7. В случае если Договором приобретения предусмотрен частичный расчет по аккредитиву, предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего оплату из собственных денежных средств Правообладателю по Договору приобретения разницы между ценой Предмета ипотеки и суммой, равной сумме открытого аккредитива.

4.3.8. В случае если Кредит предоставляется после государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора в силу закона, предоставить оригинал (возвращается после изготовления копии) прошедшего государственную регистрацию Договора приобретения с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора. В случае отсутствия на Договоре приобретения отметок Регистрирующего органа Заемщик вправе предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по Договору приобретения в силу закона в пользу Кредитора.

4.3.9. В случае если Кредит предоставляется после государственной регистрации залога прав требования в пользу Кредитора в силу договора (в случае нерегистрации залога прав требования в силу закона и отсутствия на договоре приобретения соответствующих отметок Регистрирующего органа), предоставить

оригиналы (возвращаются после изготовления копий) прошедшего государственную регистрацию Договора приобретения и договора о залоге прав требования по Договору приобретения с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации залога прав требования. В случае отсутствия на договоре о залоге прав требования по Договору приобретения отметок Регистрирующего органа Заемщик вправе предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую регистрацию залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора.

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

4.3.10. Заключить предварительный договор об ипотеке.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:

4.3.11. Предоставить оригинал (возвращается после изготовления копии) расписки (-ок) о получении Правообладателем денежных средств по Договору приобретения в полном объеме, если Правообладателем является физическое лицо.

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

4.3.12. Предоставить оригинал (возвращается после изготовления копии) соответствующего требованиям Кредитора Договора приобретения.

4.4. Дополнительные условия предоставления Кредита могут быть предусмотрены Индивидуальными условиями Договора.

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 завершеного 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. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ

6.1. Страхование рисков 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 даты, предусмотренной Разделом 6 ИУ, предоставил Кредитору копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам, подлежащим страхованию на текущий момент.

6.2. При страховании рисков, предусмотренных в Разделе 9 ИУ, страховая сумма по каждому из рисков, страхование которых является обязательным или необязательным условием Договора, в каждую конкретную дату срока действия Договора не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанного в Разделе 9 ИУ.

6.3. Заемщик обеспечивает (если предусмотрено ИУ) страхование рисков, являющееся обязательным условием Договора, а также в зависимости от собственного решения рисков, страхование которых НЕ является обязательным условием Договора (но является основанием для применения Надбавки), в течение следующих сроков:

- 6.3.1. Риски утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки и риски прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки:
 - 6.3.1.1. По Кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости – не позднее даты фактической выдачи Кредита, и на срок:
 - 6.3.1.1.1. По риску утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки - на весь срок действия Договора.
 - 6.3.1.1.2. По риску прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки – на 3 (три) года от даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки.
 - 6.3.1.2. По Кредитам на приобретение на Первичном рынке недвижимости – не позднее даты оформления права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и на срок:
 - 6.3.1.2.1. По риску утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки - на весь срок действия Договора.
 - 6.3.1.2.2. По риску прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки – страхование не предусмотрено.
- 6.3.2. Риск утраты жизни или потери трудоспособности Заемщиком – не позднее даты фактической выдачи Кредита и на весь срок действия Договора.

7. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

- 7.1. За полученный Кредит Заемщик уплачивает Кредитору Проценты.
- 7.2. Проценты начисляются Кредитором начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита, и по дату планового погашения Кредита или части Кредита (включительно) в соответствии с условиями Кредитного договора на ОСЗ (за исключением просроченной задолженности) из расчета Процентной ставки, определяемой в соответствии с ИУ, и фактического количества календарных дней в году.
 - 7.2.1. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за истекший Процентный период.
 - 7.2.2. Базой для начисления Процентом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 7.3. Заемщик погашает Кредит и уплачивает Проценты путем осуществления Платежей в следующем порядке:
 - 7.3.1. До подписания Договора Заемщик открывает Текущий счет ипотечного кредитования.
 - 7.3.2. Требования Кредитора в погашение текущего Платежа подлежат предъявлению и исполнению в Дату платежа в сумме, необходимой для полной оплаты текущего Платежа и суммы ЧДП, в случае если Заемщик направил заявление о досрочном погашении, с Текущего счета ипотечного кредитования Заемщика.
 - 7.3.3. В случае если на 23 часов 00 минут по Московскому времени Даты платежа, денежных средств на Текущем счете ипотечного кредитования недостаточно, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по погашению Кредита в сумме, соответствующей требованию Кредитора по Договору, требования Кредитора подлежат предъявлению и исполнению в следующем порядке:
 - 7.3.3.1. В первую очередь – с Текущего счета ипотечного кредитования.
 - 7.3.3.2. Во вторую очередь с иных счетов Заемщика, открытых у Кредитора.
 - 7.3.4. При отличии валюты счета, с которого согласно п.7.3.3.22 Правил подлежат списанию средства Заемщика, от рублей Российской Федерации, Кредитор самостоятельно осуществляет конверсию денежных средств по курсу Кредитора на дату списания в размере, соответствующем требованию Кредитора по Договору, с последующим зачислением полученной суммы на Текущий счет ипотечного кредитования и исполнением предъявленного к Текущему счету ипотечного кредитования требования в соответствии с условиями Договора.
 - 7.3.5. Датой исполнения обязательств Заемщика по Договору Стороны согласились считать любую из следующих дат:
 - 7.3.5.1. Дату исполнения Кредитором требования по списанию соответствующих сумм с Текущего счета ипотечного кредитования или других счетов Заемщика у Кредитора в порядке, определенном в пп.7.3.2-7.3.4 Правил.
 - 7.3.5.2. Дату уплаты Заемщиком соответствующих сумм иным способом, предусмотренным Законодательством.
 - 7.3.6. Все Платежи, кроме последнего, Заемщик производит в Дату платежа.
 - 7.3.7. Первый Платеж Заемщика включает только Проценты, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по дату первого Платежа включительно.
 - 7.3.8. В последующие месяцы срока действия Кредита Заемщик вносит Платежи в следующем порядке:
 - 7.3.8.1. Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном, по Формуле:

$$\text{РЕП} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{Пр/12}}{\text{_____}}$$

$$1 - (1 + \text{Пр}/12)^{-(\text{Кп})}$$

где:

РЕП - размер ежемесячного Платежа

ОСЗ - остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на расчетную дату;

Пр - годовая процентная ставка на расчетную дату;

Кп - количество полных аннуитетных периодов, оставшихся до окончательного возврата Кредита.

- 7.3.8.2. Размер Платежа, рассчитанный по вышеуказанной Формуле, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком ЧДП с изменением размера Платежа в соответствии с заявлением о досрочном погашении, а также в случаях изменения Процентной ставки, предусмотренных Разделом 5 и 6 ИУ (для расчета используется Остаток ссудной задолженности на начало операционного дня даты изменения Процентной ставки).
- 7.3.8.3. Кредитор информирует Заемщика о Платежах, рассчитанных по Формуле, путем предоставления Информационного расчета.
- 7.3.8.4. Информационный расчет составляется Кредитором исходя из следующих предположений и допущений:
- 7.3.8.4.1. Частичный досрочный возврат Кредита не производится.
 - 7.3.8.4.2. Перенос Дат платежей в связи с выходными и праздничными днями не учитывается.
 - 7.3.8.4.3. Выполнение Заемщиком условия о полном страховании рисков в течение оставшегося срока Кредита соответствует его фактическому выполнению в дату составления Информационного расчета.
 - 7.3.8.4.4. Фактическая продолжительность Инвестиционного периода зависит от сроков наступления Титульного периода (для кредитов на приобретение Предметов ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 7.3.8.5. Информационный расчет подлежит пересчету при несоблюдении любого из предположений и допущений, указанных в п.7.3.8.4. Правил.
- 7.3.9. В случае если размер последнего Платежа, рассчитанного на основании формулы, указанной в п. 7.3.8.1. Правил, превышает фактический объем обязательств Заемщика, исчисленный на основании пп. 7.1, 7.3.8, 9.2 Правил, то вышеуказанный Платеж производится в размере полного фактического объема обязательств Заемщика на Дату платежа, а сам Платеж будет являться последним. В этом случае п. 7.3.12 Правил не применяются.
- 7.3.10. Последний Платеж по Кредиту производится Заемщиком в Дату платежа, но не позднее срока Кредита указанного в п.4.3. ИУ.
- 7.3.11. 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.
- 7.3.12. 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.
- 7.3.13. В случае отсутствия просроченной задолженности при исполнении обязательств Заемщиком из суммы Платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате начисленных Процентов за расчетный Процентный период, а оставшиеся после уплаты Процентов средства направляются в счет возврата суммы Кредита.
- 7.3.14. В случае наличия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком по Договору размер неисполненного Платежа увеличивается на сумму начисленных неустоек.
- 7.3.15. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме устанавливается следующий порядок погашения требований Кредитора:
- в первую очередь – просроченные Проценты за пользование Кредитом;
 - во вторую очередь – просроченная сумма основного долга;
 - в третью очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по уплате начисленных Процентов;
 - в четвертую очередь – неустойка за ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по погашению основного долга;
 - в пятую очередь – начисленные Проценты за расчетный Процентный период;
 - в шестую очередь – сумма основного долга;
 - в седьмую очередь – ЧДП;

- в восьмую очередь – ПДП.
Возмещение судебных и иных издержек Кредитора по принудительному взысканию Задолженности по Договору производится в очередности, предусмотренной Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 7.4. Кредитор имеет право изменить очередность погашения задолженности по соглашению с Заемщиком.
- 7.5. Заемщик вправе осуществить ПДП или ЧДП. При этом Проценты, начисленные до даты такого ПДП или ЧДП в соответствии с условиями Договора, подлежат уплате в полном объеме в дату ПДП или ЧДП. ПДП может быть произведено в любой Рабочий день, ЧДП только в Дату платежа, с соблюдением условия о предварительном уведомлении Кредитора путем подачи заявления о досрочном погашении по форме Кредитора не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до Даты платежа.
- 7.6. По результатам ЧДП в соответствии с заявлением о досрочном погашении, производится:
 - перерасчет Платежа исходя из нового Остатка ссудной задолженности при неизменном сроке возврата Кредита;
 - перерасчет срока возврата Кредита при неизменном размере Платежа.Кредитор информирует Заемщика о результатах перерасчета ежемесячных Платежей, о размере последнего Платежа и сроке Кредита путем предоставления нового Информационного расчета в соответствии с п.8.3.3 Правил. При этом неполучение Заемщиком нового Информационного расчета не освобождает Заемщика от обязанности исполнения Договора на измененных условиях. Перерасчет Платежа, либо сокращение срока возврата Кредита при совершении Заемщиком ЧДП не требует заключения дополнительного соглашения.
- 7.7. В случае установления Заемщику ЛП на основании его требования к Кредитору в соответствии с ФЗ № 76:
 - 7.7.1. Размер, количество и периодичность Платежей после окончания ЛП соответствуют первоначальному Информационному расчету.
 - 7.7.2. Задолженность, не уплаченная во время ЛП, оплачивается Заемщиком в конце основного срока кредитования. При этом срок Кредита увеличивается на срок ЛП, а размер, количество и периодичность платежей соответствуют первоначальному Информационному расчету.
 - 7.7.3. Заемщик вправе в любой момент времени в течение ЛП осуществить ЧДП без прекращения ЛП, пока данные суммы Платежей не достигнут сумму платежей по ОСЗ и по Процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия ЛП, если бы ему не был установлен ЛП. При достижении указанной суммы Платежей действие ЛП прекращается и Кредитор направляет Заемщику новый Информационный расчет. Также Заемщик в течение ЛП вправе осуществить ПДП.
 - 7.7.4. При осуществлении ЧДП после окончания ЛП в первую очередь погашаются обязательства, неуплаченные в течение ЛП.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Заемщик обязуется:

8.1.1. Независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:

- 8.1.1.1. Возвратить Кредит в полном объеме и уплатить Проценты в размере и порядке, установленными Договором, в том числе в случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено ИУ, и/или перерасчета размера Платежа согласно Договору.
- 8.1.1.2. Подтверждать страхование рисков, если такое страхование предусмотрено в Разделе 9 ИУ, путем предоставления Кредитору подписанного Договора страхования и копий документов (с предъявлением оригиналов), подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных Договором страхования.
- 8.1.1.3. Не вносить без предварительного согласования с Кредитором изменения в условия Договора страхования в части:
 - 8.1.1.3.1. Перечня застрахованных рисков, подлежащих обязательному страхованию в соответствии с ИУ.
 - 8.1.1.3.2. Изменений, влекущих нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
- 8.1.1.4. При получении требования Кредитора о необходимости заключения нового Договора страхования такой Договор страхования должен быть заключен со страховой компанией, соответствующей требованиям Кредитора к страховым компаниям и соответствие которой указанным требованиям Кредитором подтверждено (вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора).
- 8.1.1.5. В случае передачи прав по Закладной (при наличии) новому владельцу либо уступке прав (требований), принадлежащих Кредитору по Договору, в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней, считая от даты получения уведомления, изменить первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указав в качестве нового первого выгодоприобретателя нового владельца Закладной либо нового кредитора.
- 8.1.1.6. Обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита.

- 8.1.1.7. Досрочно вернуть Кредит, уплатив начисленные Проценты и неустойки, не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней, считая с даты предъявления Кредитором письменного требования о досрочном погашении Кредита в случаях, предусмотренных п.8.4.1 Правил.
- 8.1.1.8. Уведомить Кредитора в семидневный срок:
- 8.1.1.8.1. об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), адреса места жительства (регистрации) или места пребывания, состава семьи, места работы, смены работодателя, с предоставлением в Банк документов, подтверждающих указанные изменения, о намерении привлечь кредитные и/или заемные средства от юридических лиц, в том числе банков, и физических лиц, выступить залогодателем, поручителем, а также о фактическом заключении данных сделок с представлением копий соответствующих договоров, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору;
 - 8.1.1.8.2. о заключении, об изменении или о расторжении брачного договора, соглашения о разделе общего имущества, а также о признании в установленном порядке брачного договора недействительным;
 - 8.1.1.8.3. о намерении осуществить постоянное и/или временное вселение и/или регистрацию в Предмете ипотеки новых жильцов, а также об их фактическом вселении/регистрации. До полного исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору и Закладной в Предмете ипотеки могут быть зарегистрированы по месту жительства только Заемщик и следующие члены его семьи: супруг, родители, несовершеннолетние дети Заемщика. Иные лица могут быть зарегистрированы в Предмете ипотеки по месту жительства только с письменного согласия Кредитора.
- 8.1.1.9. Уведомить Кредитора в семидневный срок, считая с даты, когда Заемщик узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с Законодательством:
- 8.1.1.9.1. Уголовного дела.
 - 8.1.1.9.2. Дела особого производства, в том числе, но не исключительно:
 - 8.1.1.9.2.1. Дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным.
 - 8.1.1.9.2.2. Дела об установлении некорректности записей в книгах актов гражданского состояния.
 - 8.1.1.9.3. Искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по Договору.
 - 8.1.1.9.4. О факте искового производства в отношении Предмета ипотеки или о событиях, которые в дальнейшем могут повлечь возбуждение такого производства.
- 8.1.1.10. Предоставлять по требованию Кредитора один раз в год документы, подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, взимаемых с собственников объектов жилой недвижимости в соответствии с Законодательством, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязательств собственника Предмета ипотеки.
- 8.1.1.11. По требованию Кредитора предоставлять ему информацию о своем финансовом положении и доходах.
- 8.1.1.12. В случае передачи Кредитором функций обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации и уведомления Кредитором Заемщика о вышеуказанной передаче исполнять требования обслуживающей кредитной организации, как если бы они исходили от Кредитора.
- 8.1.1.13. В случае утраты права собственности на Предмет ипотеки по причине его уничтожения в результате сноса, реконструкции или капитального ремонта дома, где он находится, передать в залог (ипотеку) Кредитору иное помещение, предоставляемое взамен Предмета ипотеки, в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности на него.
- 8.1.1.14. Ознакомиться с Информационным расчетом, предоставленным Кредитором в соответствии с п.8.3.3 Правил, подписать и передать Кредитору подписанный экземпляр Информационного расчета.
- 8.1.1.15. Не отчуждать Предмет ипотеки, не передавать его в последующую ипотеку, не сдавать Предмет ипотеки в наём, не передавать в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом не предоставлять последнему право ограниченного пользования им, не распоряжаться им иным образом, в том числе не осуществлять постоянную либо временную регистрацию новых жильцов в Предмете ипотеки (за исключением случаев, предусмотренных Законодательством), не возводить на земельном участке, являющемся Предметом ипотеки, каких-либо построек, без получения предварительного письменного согласия Кредитора. В случае получения разрешения от Кредитора производить застройку земельного участка в соответствии с его назначением.
- 8.1.1.16. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки, в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты обращения взыскания, прекратить пользование Предметом ипотеки и освободить Предмет ипотеки, а также обеспечить прекращение пользования Предметом ипотеки и снятие с регистрационного учета в Предмете ипотеки всех иных зарегистрированных в Предмете ипотеки

физических лиц.

- 8.1.1.17. По письменному требованию Кредитора, в том числе, но не ограничиваясь случаями утраты Закладной и 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 или ее дубликата.
- 8.1.1.18. При наличии в Предмете ипотеки незарегистрированной перепланировки в течение 6 (Шести) месяцев от даты заключения Договора регистрировать указанную перепланировку в установленном Законодательством порядке.
- 8.1.1.19. В случае невозможности выполнения обязательства, предусмотренного п.8.1.1.18 Правил, в течение 6 (Шести) месяцев с даты подписания Договора привести планировку Предмета ипотеки в соответствие с кадастровым паспортом, устранив последствия перепланировки, осуществленной без разрешения соответствующих органов, и предоставить Кредитору документы, подтверждающие выполнение настоящего обязательства (отчет об оценке Предмета ипотеки, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, выполненный не ранее двух календарных месяцев, предшествующих предъявлению). Заемщик вправе самостоятельно предоставить Кредитору документы, подтверждающие регистрацию перепланировки/приведение планировки в соответствие с кадастровыми данными (обновленный кадастровый паспорт, иной документ кадастрового, технического учета) выполненные не ранее двух календарных месяцев, предшествующих их предъявлению, в том числе вместо отчета об оценке.
- 8.1.1.20. Не использовать прямо или косвенно полученный в АО «АЛЬФА-БАНК» Кредит на погашение обязательств других заемщиков перед АО «АЛЬФА-БАНК».

8.1.2. При предоставлении Кредита на приобретение/приобретение, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:

По Кредитам, предоставленным до государственной регистрации права собственности и ипотеки в силу закона:

- 8.1.2.1. Досрочно погасить Кредит и уплатить Проценты в установленный срок в следующих случаях:
 - 8.1.2.1.1. При непредоставлении Кредитору в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней от даты фактического предоставления Кредита ДКП с отметками о государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора – не позднее 62 (Шестидесяти двух) календарных дней, считая от даты фактического предоставления Кредита.

При использовании наличной формы расчетов по ДКП с Продавцом Предмета ипотеки:

- 8.1.2.2. Предоставить Кредитору в течение 2 (Двух) месяцев с даты государственной регистрации перехода права собственности по ДКП к Заемщику копию расписки, подтверждающей полное получение Продавцом денежных средств по ДКП.

8.1.3. При предоставлении Кредита на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости:

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:

- 8.1.3.1. В случае невозможности зарегистрировать Договор приобретения в Регистрирующем органе, досрочно, не позднее 47 (Сорока семи) Рабочих дней, считая с даты подписания Договора приобретения, погасить Кредит и Проценты, если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения.
- 8.1.3.2. При отказе Регистрирующего органа в регистрации залога прав требования по Договору приобретения в силу закона в пользу Кредитора обеспечить подписание договора о залоге прав требования по Договору приобретения и его подачу на государственную регистрацию залога прав требования в пользу Кредитора в Регистрирующий орган не позднее срока, предусмотренного Разделом 8 ИУ.
- 8.1.3.3. В случае неисполнения обязанности согласно п.8.1.3.2 Правил досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее 12 (Двенадцати) Рабочих дней, считая с даты государственной регистрации Договора приобретения.
- 8.1.3.4. В случае невозможности зарегистрировать залог прав требования в силу договора о залоге прав требования по Договору приобретения в Регистрирующем органе в течение 45 (Сорока пяти) Рабочих дней со дня его подписания досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее 47 (Сорока семи) Рабочих дней, считая с даты подписания договора о залоге прав требования по Договору приобретения, если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения.
- 8.1.3.5. В случае если Договором приобретения предусмотрен расчет с использованием Счета эскроу, обеспечить возврат денежных средств на Текущий счет ипотечного кредитования при наступлении

оснований для прекращения договора об открытии Счета эскроу и возврата средств Заемщику в соответствии с ФЗ № 214.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с любой схемой сделки:

8.1.3.6. По окончании срока строительства, но не более 3 (Трех) лет с даты заключения Договора, зарегистрировать право собственности на Предмет ипотеки и ипотеку в силу закона с одновременным представлением в Регистрирующий орган предварительно составленной при участии Кредитора Закладной, а также заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона.

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

8.1.3.7. В течение срока, предусмотренного Договором приобретения, заключить с Правообладателем (продавцом) Договор купли-продажи Предмета ипотеки, а также составить при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную.

8.1.3.8. Осуществить государственную регистрацию перехода права собственности к Заемщику на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора в срок не более 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения Договора купли-продажи Предмета ипотеки, а также представить в Регистрирующий орган предварительно составленную при участии Кредитора Закладную, и осуществить все последующие действия, необходимые для государственной регистрации ипотеки, включая представление заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона.

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

8.1.3.9. В случае неисполнения условия, предусмотренного п.8.1.3.11 Правил, в течение 45 (Сорока пяти) Рабочих дней с даты регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки предоставить Кредитору дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору либо досрочно не позднее 47 (Сорока семи) Рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности погасить Кредит и Проценты.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с любой схемой сделки:

8.1.3.10. В течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки, предоставить Кредитору копию (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованную копию Договора приобретения (или иной правоустанавливающий документ в соответствии с Законодательством) с отметкой о регистрации права собственности на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона. В случае отсутствия на Договоре приобретения (ином правоустанавливающем документе в соответствии с Законодательством) отметок Регистрирующего органа о регистрации ипотеки в силу закона Заемщик вправе предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора.

8.1.3.11. При невозможности исполнения условия, указанного в п.8.1.3.10 Правил, обеспечить подписание с Кредитором договора об ипотеке Предмета ипотеки в течение срока, установленного в Разделе 8 ИУ, а также обеспечить составление при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной и выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для их предоставления в Регистрирующий орган.

8.1.3.12. Не позднее срока, предусмотренного Индивидуальными условиями, подписать/обеспечить подписание договоров, которые предусмотрены в качестве обеспечения по Договору, а также представление в Регистрирующий орган указанных обеспечительных договоров и заявления о регистрации ипотеки в случаях, предусмотренных Законодательством и Договором.

8.1.3.13. Обеспечить составление при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной до подачи в Регистрирующий орган документов для государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и в дальнейшем обеспечить выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее предоставления в Регистрирующий орган.

8.1.3.13.1. В случае если Заемщиком своевременно не была составлена и подана Закладная в Регистрирующий орган в соответствии с п.8.1.3.132 Правил, не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты предъявления Кредитором требования о составлении Закладной обеспечить ее составление при участии Кредитора и выполнить все дальнейшие действия в соответствии с Законодательством, необходимые для ее предоставления в Регистрирующий орган.

8.1.3.14. Представить в Регистрирующий орган заявление о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора одновременно с представлением документов на государственную регистрацию права собственности на Предмет ипотеки и Закладную.

8.1.3.15. В течение срока Инвестиционного периода предоставить Кредитору документы, необходимые для перехода на Титульный период в соответствии с Правилами. В случае неисполнения данного условия, а также в случае утраты обеспечения, предоставленного Заемщиком в соответствии с условиями Договора, или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, по требованию Кредитора предоставить дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору.

- 8.1.3.16. До государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора ежегодно, а также чаще по требованию Кредитора в письменной форме предоставлять последнему информацию о ходе строительства Предмета ипотеки и его оформления в собственность Заемщика.
- 8.1.3.17. Предоставить отчет/заключение об оценке, соответствующий (-ее) требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, завершеного строительством Предмета ипотеки в случае, если это предусмотрено Договором.
- 8.1.3.18. Уведомить Кредитора с использованием любого доступного средства связи в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней до планируемой даты внесения изменений в Договор приобретения по любой причине.
- 8.1.3.19. Уведомить Кредитора о планируемом расторжении или признании недействительным Договора приобретения по любой причине в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению/со дня принятия решения судом и в день возврата Правообладателем денежных средств полностью погасить Кредит и Проценты.
- 8.1.3.20. Уведомить Правообладателя о необходимости перечисления денежных средств на Текущий счет ипотечного кредитования Заемщика, открытый у Кредитора, в случае расторжения по любой причине Договора приобретения в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению.
- 8.1.3.21. Не заключать договор уступки права требования по Договору приобретения без письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Правообладателем или Заемщиком.
- 8.1.3.22. Завершить перепланировку (если она проводилась) Предмета ипотеки по заранее полученному согласию Кредитора в срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты его получения и зарегистрировать ее в соответствии с Законодательством. В случае невозможности выполнения Заемщиком этого обязательства, привести перепланировку Предмета ипотеки в соответствие с кадастровыми данными и предоставить Кредитору в подтверждение этого отчет об оценке Предмета ипотеки, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, выполненный не ранее двух календарных месяцев, предшествующих предъявлению. Заемщик вправе самостоятельно предоставить Кредитору иные документы, подтверждающие регистрацию перепланировки/приведение планировки в соответствие с кадастровыми данными (обновленный кадастровый паспорт, иной документ кадастрового, технического учета) выполненные не ранее двух календарных месяцев, предшествующих их предъявлению, в том числе вместо отчета об оценке.

При использовании аккредитивной формы расчетов в соответствии с п.4.3.6 Правил Заемщик обязуется:

- 8.1.3.23. В заявление на открытие аккредитива включить поручение Кредитору о перечислении денежных средств с Текущего счета ипотечного кредитования на счет покрытия аккредитива в размере, предусмотренном Договором приобретения в качестве суммы оплаты с использованием аккредитива (но не менее суммы предоставляемого Кредита).
- 8.1.3.24. Предоставить оригинал (возвращается после изготовления копии) зарегистрированного Договора приобретения с отметкой Регистрирующего органа о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента предоставления Кредита (При электронной регистрации Договора приобретения, предоставление оригинала документа не требуется). 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 (если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения).
- 8.1.3.25. Досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее дня закрытия аккредитива и возврата средств Кредита и собственных средств Заемщика на Текущий счет ипотечного кредитования в следующих дополнительных случаях:
 - 8.1.3.25.1. При невозможности подать на государственную регистрацию либо нерегистрации договора о залоге прав требования по Договору приобретения (если ипотека в силу закона в пользу Кредитора не была зарегистрирована).
 - 8.1.3.25.2. Непродления Заемщиком срока аккредитива в установленном порядке при наличии согласия Кредитора и Правообладателя.
 - 8.1.3.25.3. Нерегистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора.
 - 8.1.3.25.4. При отсутствии информации в ЕГРН, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора (в случае отсутствия соответствующей отметки Регистрирующего органа на зарегистрированном Договоре приобретения).
- 8.1.3.26. Предоставить копию поданного на государственную регистрацию Договора приобретения в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предоставления Кредита, если платеж по аккредитиву должен быть исполнен до даты государственной регистрации Договора приобретения. В зависимости

от практики отдельных территориальных подразделений Регистрирующего органа указанный срок может быть увеличен Кредитором до 45 (Сорока пяти) календарных дней.

- 8.1.3.27. Предоставить в залог Кредитору дополнительное обеспечение, стоимость которого достаточна для обеспечения Остатка ссудной задолженности по Кредиту и Процентов за год, при невозможности осуществить досрочное погашение Кредита в случае нерегистрации Договора приобретения в течение 50 (Пятидесяти) календарных дней с даты фактической выдачи Кредита.
- 8.1.4. В зависимости от практики отдельных территориальных подразделений Регистрирующего органа сроки для регистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) в пользу Кредитора, предусмотренные в п.8.1.3 Правил, могут быть увеличены Кредитором до 95 (Девяноста пяти) календарных дней.
- 8.1.5. Индивидуальными условиями также могут быть предусмотрены иные обязанности Заемщика, которые в дополнение к обязанностям, предусмотренным п.8.1 Правил, обязан исполнять Заемщик.
- 8.1.6. Исполнять (или обеспечить исполнение Залогодателем, если он не является Заемщиком) обязательства перед третьими лицами после исполнения обязательств перед Кредитором по Кредитному договору и Договору об ипотеке (при наличии) в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 8.2. Заемщик имеет право:**
- 8.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат Кредита с уплатой начисленных за фактический период пользования Кредитом Процентов, отказаться от получения Кредита.
- 8.2.2. Отказаться от страхования или застраховать/обеспечить страхование рисков, указанных в Разделе 9 ИУ, страхование которых не является обязательным условием Договора.
- 8.2.3. Принять решение о смене в течение срока Кредита страховой компании и расторгнуть Договор страхования досрочно, одновременно заключить новый Договор страхования, отвечающий положениям п.8.1.1.4 Правил.
- 8.2.4. В любой момент в течение времени действия настоящего Договора обратиться к Кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера Платежей Заемщика на срок, определенный Заемщиком, при одновременном соблюдении следующих условий:
- 8.2.4.1. размер Кредита, предоставленного по Договору, не превышает максимальный размер Кредита, установленный Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей для кредитов, по которым Заемщик вправе обратиться с требованием к Кредитору о предоставлении ЛП;
- 8.2.4.2. условия Договора ранее не изменялись по требованию Заемщика, указанному в настоящем пункте;
- 8.2.4.3. Предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением, вытекающее из Договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с ФЗ № 214;
- 8.2.4.4. Заемщик на день направления требования, указанного в настоящем пункте, находится в трудной жизненной ситуации.
- 8.2.5. Для целей установления ЛП по требованию Заемщика под трудной жизненной ситуацией Заемщика понимается любое из следующих обстоятельств (подтверждается документально в соответствии с требованиями ФЗ № 76):
- 8.2.5.1. регистрация Заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;
- 8.2.5.2. признание Заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;
- 8.2.5.3. временная нетрудоспособность Заемщика сроком более 2 (Двух) месяцев подряд;
- 8.2.5.4. снижение среднемесячного дохода Заемщика, рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с требованием, более чем на 30 (Тридцать) процентов по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупного дохода Заемщика и Созаемщика (-ов)), рассчитанным за 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика в соответствии с условиями Кредитного договора и Информационным расчетом за 6 (Шесть) месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 50 (Пятьдесят) процентов от среднемесячного дохода Заемщика (совокупного дохода Заемщика и Созаемщика (-ов)), рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика;
- 8.2.5.5. увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у Заемщика¹, по сравнению с количеством

¹ В число иждивенцев в соответствии с семейным законодательством РФ входят несовершеннолетние члены семьи, и (или) члены семьи, признанные инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством РФ, и (или) лица, находящиеся под опекой или попечительством Заемщика.

указанных лиц, находившихся на иждивении Заемщика на день заключения Кредитного договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода Заемщика (совокупного дохода Заемщика и Созаемщика (-ов)), рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с данным Требованием, более чем на 20 (Двадцать) процентов по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупного дохода Заемщика и Созаемщика (-ов)), рассчитанным за 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у Заемщика в соответствии с условиями Кредитного договора и Информационным расчетом за 6 (Шесть) месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 40 (Сорок) процентов от среднемесячного дохода Заемщика (совокупного дохода Заемщика и Созаемщика (-ов)), рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика.

- 8.2.6. Заемщик вправе определить длительность ЛП не более 6 (Шести) месяцев, а также дату начала ЛП. В случае, если Заемщик в своем требовании не определил длительность ЛП, а также дату начала ЛП, ЛП считается равным 6 (Шести) месяцам, а датой начала ЛП - датой направления требования Заемщика Кредитору.

8.3. Кредитор обязуется:

- 8.3.1. Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Разделом 4 Правил.
- 8.3.2. После полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору выдать ему документы, подтверждающие их исполнение.
- 8.3.3. Предоставить Заемщику Информационный расчет, составленный в соответствии с Договором, в следующих случаях:
- 8.3.3.1. В дату фактического предоставления Кредита.
 - 8.3.3.2. В иных случаях по обращению Заемщика, в том числе, но не исключительно:
 - 8.3.3.2.1. В случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено Индивидуальными условиями;
 - 8.3.3.2.2. В случае осуществления Заемщиком ЧДП не позднее следующего Рабочего дня после обращения Заемщика к Кредитору.
 - 8.3.3.2.3. В случае предоставления Заемщику ЛП по его требованию – не позднее окончания ЛП.
- 8.3.4. При получении Кредитором страхового возмещения в размере, превышающем размер задолженности Заемщика по Договору, денежные средства в сумме такого превышения перечисляются Кредитором на Текущий счет ипотечного кредитования Заемщика, открытый у Кредитора. При выплате физическому лицу указанной положительной разницы Кредитор признается налоговым агентом и обязан исчислить, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ в соответствии с главой 23 Налогового кодекса Российской Федерации.
- 8.3.5. В случае не предусмотренного Договором изменения его условий, влекущего изменение полной стоимости Кредита, предоставить Заемщику информацию о полной стоимости Кредита в соответствии с п.10.11 Правил.
- 8.3.6. При направлении Заемщиком требования об установлении ЛП:
- 8.3.6.1. В срок, не превышающий 5 (Пять) рабочих дней, рассмотреть указанное требование и в случае его соответствия требованиям законодательства сообщить Заемщику об изменении условий Договора в соответствии с представленным Заемщиком требованием путем направления уведомления по электронной почте либо путем вручения уведомления под расписку либо путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо
 - 8.3.6.2. В срок, не превышающий 2 (Два) рабочих дня, запросить у Заемщика документы, подтверждающие в соответствии с ФЗ № 76 нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, указанное в п. 8.2.4.3 Правил. В этом случае срок предоставления ответа исчисляется со дня предоставления Заемщиком запрошенных документов, либо
 - 8.3.6.3. Уведомить Заемщика об отказе в удовлетворении его требования в случае несоответствия требования Заемщика требованиям ФЗ № 76 путем направления уведомления по электронной почте путем вручения уведомления под расписку либо путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.
 - 8.3.6.4. Изменить условия Договора на время ЛП на условиях, предусмотренных требованием Заемщика, со дня направления Кредитором Заемщику уведомления об изменении условий Договора, и направить Заемщику новый Информационный расчет не позднее окончания ЛП.
 - 8.3.6.5. В течение ЛП не предъявлять требования о досрочном исполнении обязательства по Договору и не обращаться взыскание на Предмет ипотеки.

8.4. Кредитор имеет право:

- 8.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных Процентов и суммы неустойки в следующих случаях:
 - 8.4.1.1. При нецелевом использовании Кредита.
 - 8.4.1.2. При полной или частичной утрате или повреждении Предмета ипотеки либо иного имущества (при наличии такового), залог которого является обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Договору, утрате иного обеспечения, предоставленного в соответствии с Договором, или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает.
 - 8.4.1.3. При грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, обязанности принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения.
 - 8.4.1.4. При необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки.
 - 8.4.1.5. При нарушении обязанностей по страхованию риска утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки.
 - 8.4.1.6. При нарушении Заемщиком правила о замене Предмета ипотеки в случае его повреждения или утраты.
 - 8.4.1.7. При несообщении Кредитору обо всех правах третьих лиц на Предмет ипотеки и иных обременениях.
 - 8.4.1.8. При нарушении Заемщиком (залогодателем) правил распоряжения Предметом ипотеки и его последующего залога.
 - 8.4.1.9. При нарушении Заемщиком сроков внесения очередного Платежа или его части более чем на 15 календарных дней или неоднократно.
 - 8.4.1.10. При невыполнении Заемщиком обязанностей в соответствии с п. 8.1.3.6 Правил.
 - 8.4.1.11. При возврате средств Кредита и собственных средств Заемщика на Текущий счет ипотечного кредитования в случае закрытия аккредитива.
 - 8.4.1.12. В других случаях, предусмотренных Законодательством и Договором.
- 8.4.2. В случае неисполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном исполнении обязательств по Договору в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, считая от даты его предъявления Кредитором, обратиться с иском на Предмет ипотеки, находящийся в залоге у Кредитора, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика.
- 8.4.3. Если основанием для досрочного истребования является нарушение сроков внесения Платежа или его части, потребовать обращения с иском на Предмет ипотеки в следующих случаях:
 - 8.4.3.1. Нарушение Заемщиком сроков внесения очередного Платежа либо его части более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней в случае, если сумма просроченного Платежа или его части составляет более 5 (пяти) процентов от стоимости предмета залога (ипотеки).
 - 8.4.3.2. Нарушение Заемщиком сроков внесения очередного Платежа либо его части более чем на 3 (три) месяца в случае, если сумма просроченного Платежа либо его части составляет менее 5 (пяти) процентов от размера оценки Предмета ипотеки.
 - 8.4.3.3. При допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Платежей более 3 (Трех) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.
- 8.4.4. Проверять целевое использование Кредита путем осуществления контроля порядка проведения расчетов, установленного ДКП или Договором приобретения.
- 8.4.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, предусмотренном п.3.3 Правил, а также в случае неисполнения Заемщиком обязательств, установленных Разделом 4 Правил. Договор считается расторгнутым со дня направления Заемщику уведомления о его расторжении.
- 8.4.6. В течение срока действия Договора требовать от Заемщика путем направления письменного требования предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Договору. При этом Кредитор вправе требовать предоставления вышеуказанной информации и документов не только в сроки, предусмотренные Договором, но и чаще по собственному усмотрению.
- 8.4.7. Передать функции обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации.
- 8.4.8. Передать отчет/заключение об оценке Предмета ипотеки, полученный от Заемщика, без получения его согласия, для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков.
- 8.4.9. Передать права по Закладной (при наличии) / уступить права (требования), принадлежащие Кредитору по Договору, а также передать связанные с правами (требованиями) документы и информацию третьему лицу, в том числе лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций. Передать в залог права по Закладной (при наличии) другому лицу в соответствии с порядком, установленным Законодательством. Передача прав по Закладной (при наличии) / уступка прав (требований) третьему лицу,

не имеющему лицензии на осуществление банковских операций, возможна в случаях, предусмотренных Законодательством, или в случае наличия согласия Заемщика.

- 8.4.10. Ограничить функциональность Текущего счета ипотечного кредитования в случае выявления операций Заемщика, носящих сомнительный характер.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. Заемщик в соответствии с Законодательством отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору своими доходами и принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с Законодательством не может быть обращено взыскание.
- 9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату Кредита и/или Процентов начиная с даты возникновения указанной просроченной задолженности и до даты ее окончательного погашения Заемщик обязуется уплачивать Кредитору неустойку в размере, предусмотренном Индивидуальными условиями, за каждый день просрочки исполнения.
- 9.3. Датой признания Заемщиком неустойки, указанной в п.9.2 Правил, считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, достаточных для уплаты неустойки частично либо в полном размере. Неустойка, предусмотренная Договором, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полном размере с Заемщика сверх неустойки.
- 9.4. Обязательства по возврату Кредита и уплате Процентов в соответствии с Договором считаются исполненными при наступлении любого из следующих событий:
- 9.4.1. Возврат суммы Кредита и начисленных Процентов за весь срок Кредита, а также уплата сумм неустоек (при наличии) в полном объеме.
- 9.4.2. Признание обязательств по Договору исполненными в иных случаях, предусмотренных Законодательством, а также Договором в случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с Разделом 9 ИУ в размере, достаточном для полного погашения задолженности по Договору.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. При необходимости совершения нотариальных действий в отношении документов, оформляемых при заключении сделки с участием Кредитора в качестве стороны, привлекается нотариус, предварительно согласованный Сторонами.
- 10.2. Процедура подачи ДКП на государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки и представление Закладной в Регистрирующий орган производится в присутствии Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация перехода права собственности по сделке сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и т.д.).
- 10.3. Процедура подачи договора о залоге прав требования (если это предусмотрено Индивидуальными условиями) на государственную регистрацию залога прав требования, регистрация ипотеки и представление Закладной в Регистрирующий орган производится в присутствии Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и т.д.). Расходы, связанные с уплатой пошлины за государственную регистрацию залога прав требования по договору о залоге прав требования (если это предусмотрено Индивидуальными условиями) Стороны несут в соответствии с Законодательством.
- 10.4. Кредитор не несет издержек, связанных с передачей в залог имущества в обеспечение исполнения обязательств по Договору, включая (но не ограничиваясь) уплату тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. Расходы, связанные с уплатой пошлины за государственную регистрацию ипотеки/перехода права собственности на Предмет ипотеки, Стороны несут в соответствии с Законодательством.
- 10.5. Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения к Договору должны совершаться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением изменения размера Платежа в случаях указанных в п. 7.3.8.2. Правил, а также в случае установления ЛПП по требованию Заемщика согласно пп. 8.2.4-8.2.6 Правил.
- 10.6. Все юридически значимые сообщения (заявления/уведомления/извещения/требования/иное) по Договору, направленные Кредитором Заемщику, считаются доставленными с момента поступления Заемщику (в том числе в случае, если по обстоятельствам, зависящим от Заемщика, 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 Заемщика направляется одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении/без уведомления о вручении, телеграммой, вручается лично, направляется по электронной почте. Уведомление о привлечении иного лица, уполномоченного действовать от имени и (или) в интересах Кредитора, для осуществления с Заемщиком взаимодействия, направленного на возврат просроченной

задолженности по Кредитному договору, направляется Кредитором в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня привлечения иного лица одним из перечисленных выше способов.

Положения настоящего пункта применяются при условии, что Договором для отдельных видов корреспонденции не установлены иные, специальные правила о доставке корреспонденции.

- 10.7. 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.
- 10.8. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна с письменного согласия другой Стороны в случаях, предусмотренных Законодательством.
- 10.9. При ненадлежащем исполнении условий, предусмотренных п.10.8 Правил, Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.
- 10.10. Полная стоимость Кредита не является существенным условием Договора и носит информационный характер.
- 10.11. Расчет полной стоимости Кредита осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». В расчет полной стоимости Кредита включены: платежи по погашению основной суммы долга (Кредита) и Процентов по Договору, платежи Заемщика в пользу Кредитора, если обязанность Заемщика по таким платежам следует из условий Договора и (или) если выдача Кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей, расходы по оценке передаваемого в залог Предмета ипотеки, расходы на страхование рисков, подлежащих обязательному страхованию, а также не подлежащих обязательному страхованию (добровольное страхование, если предусмотрено Индивидуальными условиями). Тарифы страховой компании, рассчитанные на дату заключения Договора не учитывают индивидуальных особенностей Заемщика и Предмета ипотеки, и в случае обращения Заемщика в иную страховую компанию, отвечающую требованиям Кредитора, фактический размер полной стоимости Кредита может отличаться от указанного в Договоре. В расчет полной стоимости Кредита не включены платежи Заемщика, обязанность осуществления которых следует из требований федерального закона, неустойки, платежи, величина и сроки уплаты которых зависят от собственного решения Заемщика и (или) варианта его собственного поведения.
- 10.12. В целях расчета полной стоимости Кредита, предоставленного на приобретение строящегося объекта недвижимости, Инвестиционный период, по истечении которого изменяется Базовая процентная ставка по Кредиту, соответствует периоду с даты выдачи Кредита по дату окончательного возврата Кредита. Если в течение Инвестиционного периода Заемщик предоставил Кредитору документы, необходимые для перехода на Титульный период, аннуитетный платеж, указанный в Информационном расчете, подлежит перерасчету, и Банк предоставляет новый Информационный расчет Заемщику в порядке, предусмотренном Договором.
- 10.13. В случае снижения ключевой ставки Банка России, размер Процентной ставки по Кредитному договору может быть изменен и установлен в соответствии с действующими условиями кредитования Кредитора на дату заключения соответствующего соглашения, в порядке, установленном п. 10.5. Правил, но не ниже двух третей ключевой ставки Банка России.
- 10.14. Заемщик подтверждает, что ему известно о повышенных рисках, связанных с получением дохода в валюте, отличной от валюты Кредита.
- 10.15. Заемщик 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».
- 10.16. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Законодательством.
- 10.17. Договор вступает в силу с даты подписания Индивидуальных условий и действует до полного выполнения Сторонами договорных обязательств.
- 10.18. Индивидуальные условия составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Заемщика и для Кредитора.
- 10.19. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены также иные условия, применяемые в дополнение или взамен предусмотренных Правилами.
- 10.20. В течение всего срока действия Договора одновременно с Индивидуальными условиями подлежат применению Правила, действовавшие на дату подписания Индивидуальных условий.