

*Типовая форма по ипотечному продукту «Рефинансирование»*

## **ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА НА ЦЕЛИ ПОГАШЕНИЯ РАНЕЕ ПРЕДОСТАВЛЕННОГО КРЕДИТА (ПРАВИЛА)**

### **ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	1
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	1
3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.....	4
4. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (выполняются заемщиком до предоставления кредита).....	4
5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО).....	4
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ.....	5
7. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА.....	5
8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН .....	7
9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН .....	13
10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ .....	13

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Настоящие Правила предоставления и погашения ипотечного Кредита на цели погашения ранее предоставленного кредита (далее – 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**

Используемые в Правилах термины и определения применимы в единственном и множественном числе.

- 2.1. **Базовая процентная ставка** – исчисляется в процентах годовых и применяется при расчете Процентной ставки по Кредиту.
- 2.2. **Вторичный рынок недвижимости** – недвижимость, право собственности на которую зарегистрировано в ЕГРН, и являющаяся завершенным строительством объектом недвижимости и/или земельным участком (включая имущественные права 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 залога прав требований** – договор залога прав требований на Предмет ипотеки (Права требования), заключенный между Залогодателем и Залогодержателем в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
- 2.5. **Договор об ипотеке** – договор, заключаемый Залогодателем и Кредитором, согласно которому Предмет ипотеки передается в ипотеку (залог) Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
- 2.6. **Договор страхования** – договор (-ы), предусматривающий (-ие) страхование рисков, страхование которых предусмотрено Индивидуальными условиями. Договор страхования, если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями/ Правилами, должен соответствовать следующим критериям:
  - 1) Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя;
  - 2) заключен на срок действия Кредитного договора с 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;
  - 3) факт заключения Договора страхования подтвержден в порядке, предусмотренном разделом 6 Правил;
  - 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. **Договор приобретения** – договор, результатом исполнения которого является приобретение в собственность

Залогодателя Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости, а именно:

- **Договор участия в долевом строительстве** - договор участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
  - **Договор уступки прав (требований)** - договор уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве.
- 2.9. **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого путем соответствующего государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет Регистрирующий орган.
- 2.10. **Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Кредитный договор, в т.ч.:  
**Созаемщик** – физическое лицо, несущее солидарную ответственность с Заемщиком по Кредитному договору.
- 2.11. **Закладная** – именная ценная бумага, первоначальным владельцем которой является Залогодержатель, составленная Заемщиком и Залогодателем по форме, установленной Кредитором, удостоверяющая следующие права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:
- 1) право на получение исполнения по Кредитному договору;
  - 2) право залога Предмета ипотеки.
- При рефинансировании кредита на Первичном рынке недвижимости Закладная составляется по факту оформления права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки.
- 2.12. **Законодательство** – нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации, включая международные соглашения, ратифицированные и действующие в Российской Федерации.
- 2.13. **Залогодатель** – лицо, предоставляющее Предмет ипотеки (права требования) в качестве обеспечения по Кредитному договору.
- 2.14. **Индивидуальные условия** (сокращенно – **ИУ**) – часть Кредитного договора, идентифицирующая реквизиты и Стороны Кредитного договора, а также иные условия предоставляемого Заемщику Кредита, в том числе изменяющие условия Правил.
- 2.15. **Информационный расчет** – график предстоящих Платежей.
- 2.16. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в кредит в соответствии с Кредитным договором.
- 2.17. **Кредитор (или Залогодержатель)** – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (сокращенно – АО «АЛЬФА-БАНК»), заключивший Кредитный договор с Заемщиком.
- 2.18. **Кредитный 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 возвратить Кредит и уплатить Проценты за него в порядке и на условиях, установленных Кредитным договором.
- 2.19. **ЛПП** – 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.
- 2.20. **Надбавка** - исчисляется в процентах годовых и применяется при расчете значения Процентной ставки по Кредиту.
- 2.21. **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.
- 2.22. **ПДП** – полное досрочное погашение Кредита.
- 2.23. **Первичный рынок недвижимости** – права требования на строящиеся (создающиеся) объекты недвижимости, которые не были отчуждены затройщиком, с последующим оформлением права собственности на построенный объект недвижимости.
- 2.24. **Период рефинансирования** – период погашения Кредита от даты выдачи Кредита и до даты, предшествующей дате начала Титульного периода. Продолжительность Периода рефинансирования на дату заключения Кредитного договора установлена Индивидуальными условиями.
- 2.25. **Платеж** – ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату соответствующей части Кредита и/или уплате начисленных Процентов, за исключением первого Платежа, рассчитанный по Формуле. 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.
- 2.26. **Поручитель** – физическое или юридическое лицо, заключившее с Кредитором договор поручительства. Поручитель несет солидарную ответственность с Заемщиком по обязательствам, вытекающим из Кредитного договора.
- 2.27. **Последующий договор об ипотеке** – договор, заключаемый Залогодателем и Кредитором, согласно которому Предмет ипотеки передается в последующую ипотеку (залог) Кредитору в обеспечение исполнения

- обязательств Заемщика по Кредитному договору.
- 2.28. **Предварительный договор об ипотеке** – договор, заключаемый Залогодателем и Кредитором, согласно которому стороны обязуются в будущем заключить Договор об ипотеке в порядке и на условиях, установленных Предварительным договором об ипотеке.
- 2.29. **Предмет ипотеки:**
- объект недвижимости;
  - **Права требования** - права требования на получение объекта недвижимости в собственность, возникающие на основании Договора приобретения, указанный (-ые) в Индивидуальных условиях, залог (ипотека) которого (-ых) обеспечивает исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору.
- 2.30. **Процентная ставка** – значение процентной ставки по Кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов.
- 2.30.1. В случае выполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков Процентная ставка равна Базовой процентной ставке.
- 2.30.2. В случае НЕвыполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков Процентная ставка рассчитывается путем прибавления Надбавки к Базовой процентной ставке согласно разделам 5 и 6 ИУ.
- 2.30.3. Размер Процентной ставки на дату заключения Кредитного договора определен в разделе 4 ИУ.
- 2.30.4. 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. 2.30.2 или п. 2.30.1 Правил.
- 2.30.5. Новая Процентная ставка подлежит применению с даты начала очередного Процентного периода, следующего за датой ее перерасчета.
- 2.31. **Процентный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в Дату платежа.
- 2.32. **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.
- 2.33. **Рабочий день** – любой день, который не признается в соответствии с Законодательством выходным и/или нерабочим праздничным днем.
- 2.34. **Регистрирующий орган** – территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
- 2.35. **Рефинансируемый кредит** – ипотечный жилищный кредит (заем), кредитором по которому является Текущий кредитор, предоставленный на цели, предусмотренные договором Рефинансируемого кредита, исполнение обязательств по которому может быть обеспечено залогом (ипотекой) Предмета ипотеки.
- 2.36. **Решение** – положительное решение Кредитора о предоставлении Кредита Заемщику на основании решения о результатах рассмотрения заявления на кредит и решения о предоставлении кредита.
- 2.37. **Стороны** – Кредитор, Заемщик, Созаемщик вместе и отдельно в зависимости от контекста.
- 2.38. **Страховая сумма** – максимальный размер страховой суммы в отношении риска, принятого на страхование.
- 2.39. **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.
- 2.40. **Текущий кредитор** – кредитная организация/ юридическое лицо, являющаяся (-еся) текущим кредитором по Рефинансируемому кредиту, указанная (-ое) в Индивидуальных условиях.
- 2.41. **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 Кредитному договору.
- 2.42. **Титульный период** – период погашения Кредита, следующий за Периодом рефинансирования и течение которого начинается после выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Правилами.
- 2.43. **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».
- 2.44. **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».

- 2.45. ЧДП – частичное досрочное погашение Кредита.
- 2.46. Иные термины и определения вводятся по тексту Правил.

### **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. Кредитный договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе в предоставлении Кредита.

### **4. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (выполняются заемщиком до предоставления кредита)**

- 4.1. **Условия предоставления Кредита независимо от схемы сделки (с использованием Договора об ипотеке/ Последующего договора об ипотеке/ Предварительного договора об ипотеке/ Договора залога прав требований):**
  - 4.1.1. Открыть Текущий счет ипотечного кредитования (до заключения Кредитного договора). Если Заемщик находится на обслуживании у Кредитора, необходимо обеспечить актуальность его идентификационных данных, и при наличии, идентификационных данных его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца.
  - 4.1.2. Заключить/ обеспечить заключение обеспечительные (-ых) договоры (-ов), если их заключение предусмотрено разделом 8 ИУ и срок оформления соответствующих договоров/ обеспечения (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.
- 4.2. **Условия предоставления Кредита на погашение Рефинансируемого кредита при использовании схемы сделки с Договором об ипотеке:**
  - 4.2.1. Предоставить Кредитору копии (при предъявлении оригинала) расписки/ расписок Регистрирующего органа о принятии заявления о государственной регистрации ипотеки в силу Договора об ипотеке и Закладной (в случае предоставления Кредита до государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки).
  - 4.2.2. Предоставить Кредитору Договор об ипотеке с отметками Регистрирующего органа о регистрации ипотеки в пользу Кредитора (в случае предоставления Кредита после государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки).
- 4.3. **Условия предоставления Кредита на погашение Рефинансируемого кредита при использовании схемы сделки с Последующим договором об ипотеке:**
  - 4.3.1. Заключить/ обеспечить заключение с Кредитором Последующего договора об ипотеке.
- 4.4. **Условия предоставления Кредита на погашение Рефинансируемого кредита при использовании схемы сделки с Предварительным договором об ипотеке:**
  - 4.4.1. Заключить/ обеспечить заключение с Кредитором Предварительного договора об ипотеке.
- 4.5. **Условия предоставления Кредита на погашение Рефинансируемого кредита при использовании схемы сделки с Договором залога прав требований:**
  - 4.5.1. Заключить/ обеспечить заключение с Кредитором Договора залога прав требований.
- 4.6. Дополнительные условия предоставления Кредита могут быть предусмотрены Индивидуальными условиями Кредитного договора.

### **5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО)**

- 5.1. Течение Титульного периода, если он предусмотрен Индивидуальными условиями, начинается на основании личного заявления Заемщика в первый день очередного Процентного периода, следующего за датой предоставления Заемщиком Кредитору последнего из документов:
  - 5.1.1. При использовании схемы сделки с Договором об ипотеке/ Предварительным договором об ипотеке:**
    - 5.1.1.1. Оригинала Договора об ипотеке с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора.
    - 5.1.1.2. Копии (при предъявлении оригинала) расписки Регистрирующего органа о принятии Закладной (данное требование не предъявляется в случае, если представление Закладной в Регистрирующий орган сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риэлтерской компанией и иными лицами), если такая схема работы предусмотрена Кредитором).
  - 5.1.2. При использовании схемы сделки с Последующим договором об ипотеке:**

- 5.1.2.1. Оригинала Последующего договора об ипотеке с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора.
- 5.1.2.2. Копии (при предъявлении оригинала) расписки Регистрирующего органа о принятии Закладной (данное требование не предъявляется в случае, если представление Закладной в Регистрирующий орган сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риэлтерской компанией и иными лицами), если такая схема работы предусмотрена Кредитором).
- 5.1.3. **При использовании схемы сделки с Договором залога прав требований:**
- 5.1.3.1. Оригинала Договора залога прав требований с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора.
- 5.1.4. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к указанным в настоящем разделе Правил, условия наступления Титульного периода.

## 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 Кредитного договора, в каждую конкретную дату срока действия Кредитного договора не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанному в разделе 9 ИУ.
- 6.3. Заемщик обеспечивает (если предусмотрено ИУ) страхование рисков, являющееся обязательным условием Кредитного договора, а также в зависимости от собственного решения рисков, страхование которых НЕ является обязательным условием Кредитного договора (но является основанием для 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:
- 1) по риску утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки:
    - по Кредитам под залог (ипотеку) Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости – не позднее даты фактической выдачи Кредита и на весь срок действия Кредитного договора;
    - по Кредитам под залог (ипотеку) Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости – не позднее даты оформления права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и на весь срок действия Кредитного договора;
  - 2) по риску прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки:
    - по Кредитам под залог (ипотеку) Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости – не позднее даты фактической выдачи Кредита и на срок до истечения 3 (Трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика и Залогодателя (при наличии) на Предмет ипотеки;
    - по Кредитам под залог (ипотеку) Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости, если Рефинансируемый/ ранее Рефинансированный кредит был предоставлен на приобретение Предмета ипотеки (Прав требований) на этапе строительства – страхование не предусмотрено;
    - по Кредитам под залог (ипотеку) Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости – страхование не предусмотрено.
- 6.3.2. Риски утраты жизни или потери трудоспособности Заемщиком – не позднее даты фактической выдачи Кредита и на весь срок действия Кредитного 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. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за истекший Процентный период. Базой для начисления Процентов 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 Кредитного 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

Кредитному договору, требования Кредитора подлежат предъявлению и исполнению в следующем порядке:

- в первую очередь – с Текущего счета ипотечного кредитования;
  - во вторую очередь с иных счетов Заемщика, открытых у Кредитора. При отличии валюты счета, с которого согласно настоящего абзаца 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 Кредитному договору, с последующим зачислением полученной суммы на Текущий счет ипотечного кредитования и исполнением предъявленного к Текущему счету ипотечного кредитования требования в соответствии с условиями Кредитного договора.
- 7.3.4. Датой исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору Стороны согласились считать любую из следующих дат:
- 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, 7.3.3 Правил;
  - 2) дату уплаты Заемщиком соответствующих сумм иным способом, предусмотренным Законодательством.
- 7.3.5. Все Платежи, кроме последнего, Заемщик производит в Дату платежа.
- 7.3.6. Первый Платеж Заемщика включает только Проценты, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по дату первого Платежа включительно.
- 7.3.7. В последующие месяцы срока действия Кредита Заемщик вносит Платежи в следующем порядке:
- 7.3.7.1. Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном по следующей формуле (далее - Формула):

$$\text{РЕП} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{Пр}/12}{1-(1+\text{Пр}/12)^{-(\text{Кп})}}$$

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.

- 7.3.7.2. 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 ОСЗ на начало операционного дня даты изменения Процентной ставки).
- 7.3.7.3. Кредитор информирует Заемщика о Платежах, рассчитанных по Формуле, путем предоставления Информационного расчета.
- 7.3.7.4. Информационный расчет составляется Кредитором исходя из следующих предположений и допущений:
- 1) частичный досрочный возврат Кредита не производится;
  - 2) перенос Дат платежей в связи с выходными и праздничными днями не учитывается;
  - 3) выполнение Заемщиком условия о полном страховании рисков в течение оставшегося срока Кредита соответствует его фактическому выполнению в дату составления Информационного расчета;
  - 4) фактическая продолжительность Периода рефинансирования соответствует величине, предусмотренной Индивидуальными условиями.
- Информационный расчет подлежит пересчету при несоблюдении любого из предположений и допущений, указанных в настоящем пункте Правил.
- 7.3.8. В случае если размер последнего Платежа, рассчитанного на основании Формулы, превышает фактический объем обязательств Заемщика, исчисленный на основании пп. 7.1, 7.3.7, 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. 7.3.11 Правил не применяется.
- 7.3.9. Последний Платеж по Кредиту производится Заемщиком в Дату платежа, но не позднее срока Кредита указанного в п. 4.3 ИУ.
- 7.3.10. 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.
- 7.3.11. 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.
- 7.3.12. 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.
- 7.3.13. В случае наличия просроченной задолженности при исполнении обязательств Заемщиком по Кредитному договору размер неисполненного Платежа увеличивается на сумму начисленных неустоек.
- 7.3.14. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Кредитному 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 Кредитному 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 Кредитного 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 Кредитного договора на измененных условиях. Перерасчет Платежа, либо сокращение срока возврата Кредита при совершении Заемщиком ЧДП не требует заключения дополнительного соглашения к Кредитному договору.
- 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 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 во время ЛП.

## **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **8.1. Заемщик обязуется:**

#### **8.1.1. При использовании схемы сделки с Договором об ипотеке:**

- 8.1.1.1. В течение 3 (Трех) календарных дней с даты заключения Кредитного договора обеспечить заключение Договора об ипотеке и составление при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной и совместно с Кредитором осуществить все последующие действия, необходимые для регистрации ипотеки в силу Договора об ипотеке и выдачи Закладной, в том числе подачу в Регистрирующий орган Договора об ипотеке одновременно с Закладной и заявлением о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора в силу договора.
- 8.1.1.2. В случае невозможности либо отказа Регистрирующего органа зарегистрировать ипотеку в силу Договора об ипотеке в течение 90 (Девяносто) календарных дней со дня его заключения, досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее 92 (Девяносто двух) календарных дней, считая с даты заключения Договора об ипотеке (применяется в случае предоставления Кредита по факту подачи Договора об ипотеке на государственную регистрацию ипотеки).

#### **8.1.2. При использовании схемы сделки с Последующим договором об ипотеке:**

- 8.1.2.1. Заключить/ обеспечить заключение с Кредитором Последующий (-его) договор (-а) об ипотеке.
- 8.1.2.2. В случае невозможности/ отказа Регистрирующего органа погасить регистрационную запись об обременении в виде ипотеки в пользу Текущего кредитора в срок, предусмотренный Индивидуальными условиями, досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее 2 (Двух) календарных дней после истечения этого срока.

8.1.2.3. В дату представления Кредитору документов, подтверждающих погашение регистрационной записи об обременении Предмета ипотеки в пользу Текущего кредитора, обеспечить надлежащее составление при участии Кредитора Закладной и в дальнейшем обеспечить выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее представления в Регистрирующий орган и последующей выдачи Кредитору.

**8.1.3. При использовании схемы сделки с Предварительным договором об ипотеке:**

8.1.3.1. В срок, установленный разделом 10 ИУ, заключить/ обеспечить заключение Договора об ипотеке и надлежащее составление при участии Кредитора Закладной согласно условиям Предварительного договора об ипотеке.

8.1.3.2. В течение 2 (Двух) Рабочих дней с даты заключения Договора об ипотеке обеспечить его представление в Регистрирующий орган на государственную регистрацию ипотеки одновременно с представлением Закладной и заявления на государственную регистрацию ипотеки.

8.1.3.3. В случае невозможности государственной регистрации/ отказа в государственной регистрации ипотеки в силу Договора об ипотеке в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты заключения Договора об ипотеке досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее 92 (Девяносто двух) календарных дней с даты заключения Договора об ипотеке.

**8.1.4. При использовании схемы сделки с Договором залога прав требований:**

8.1.4.1. Для оформления залога Прав требования в течение 3 (Трех) календарных дней с даты заключения Кредитного договора обеспечить заключение Договора залога прав требований и совместно с Кредитором осуществить все последующие действия, необходимые для регистрации ипотеки в силу Договора залога прав требований, в том числе подачу в Регистрирующий орган Договора залога прав требований одновременно с заявлением о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора в силу договора.

8.1.4.2. 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.

8.1.4.3. Для оформления залога (ипотеки) Предмета ипотеки:

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

б) до момента регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки произвести за свой счет независимую оценку рыночной стоимости Предмета ипотеки в компании, соответствующей требованиям Кредитора, и предоставить (обеспечить предоставление) Кредитору отчет (-а), подготовленный (-ого) независимым оценщиком в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Предмета ипотеки по Договору приобретения;

в) в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче завершенного строительством Предмета ипотеки Залогодателю:

– собрать все необходимые документы и обеспечить государственную регистрацию права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и ипотеки Предмета ипотеки в пользу Залогодержателя;

– составить Закладную и обеспечить государственную регистрацию залога (ипотеки) Предмета ипотеки в Регистрирующем органе и совершить все необходимые действия в отношении Закладной, в том числе для ее выдачи Кредитору Регистрирующим органом в срок не позднее 30 (Тридцать) рабочих дней с даты регистрации права собственности на Предмет ипотеки.

– по требованию Кредитора (в случае, если после регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки отсутствует запись об обременении правами залога Залогодержателя на Предмет ипотеки) не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения такого требования подписать с Кредитором Договор об ипотеке, составить Закладную и в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Договора об ипотеке обеспечить государственную регистрацию залога (ипотеки) Предмета ипотеки по Договору об ипотеке в Регистрирующем органе и совершить все необходимые действия в отношении Закладной, в том числе для ее выдачи Кредитору Регистрирующим органом. В срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты государственной регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки по Договору об ипотеке предъявить Кредитору оригинал Договора об ипотеке, подтверждающий произведенную государственную регистрацию ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора;

г) по требованию Кредитора не позднее дня, следующего за днем предъявления требования, предоставить Кредитору оригинал расписки Регистрирующего органа, подтверждающей представление Закладной и всех необходимых документов в Регистрирующий орган. 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.

**8.1.5. Независимо от схемы сделки (с использованием Договора об ипотеке/ Последующего договора об ипотеке/ Предварительного договора об ипотеке/ Договора залога прав требований):**

8.1.5.1. Возвратить Кредит в полном объеме и уплатить Проценты в размере и порядке, установленными Кредитным договором, в том числе в случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено ИУ, и/или

перерасчета размера Платежа согласно Кредитному договору.

- 8.1.5.2. 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.
- 8.1.5.3. Не вносить без предварительного согласования с Кредитором изменения в условия Договора страхования в части:
  - 1) перечня застрахованных рисков, подлежащих обязательному страхованию в соответствии с ИУ;
  - 2) изменений, влекущих нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора;
  - 3) 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).
- 8.1.5.4. В случае передачи прав по Закладной (при наличии) новому владельцу либо уступки прав (требований), принадлежащих Кредитору по Кредитному 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.
- 8.1.5.5. Обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита.
- 8.1.5.6. 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.
- 8.1.5.7. Уведомить Кредитора в семидневный срок:
  - 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 Кредитному договору;
  - 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;
  - 3) о намерении осуществить постоянное и/или временное вселение и/или регистрацию в Предмете ипотеки новых жильцов, а также об их фактическом вселении/регистрации.
- 8.1.5.8. Уведомить Кредитора в семидневный срок, считая с даты, когда Заемщик узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с Законодательством:
  - 1) уголовного дела;
  - 2) дела особого производства, в том числе, но не исключительно:
    - дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным;
    - дела об установлении некорректности записей в книгах актов гражданского состояния.
  - 3) искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по Кредитному договору;
  - 4) о факте искового производства в отношении Предмета ипотеки или о событиях, которые в дальнейшем могут повлечь возбуждение такого производства.
- 8.1.5.9. По требованию Кредитора предоставлять ему информацию о своем финансовом положении и доходах.
- 8.1.5.10. 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.
- 8.1.5.11. Ознакомиться с Информационным расчетом, предоставленным Кредитором в соответствии с п. 8.3.3 Правил, подписать и передать Кредитору подписанный экземпляр Информационного расчета.
- 8.1.5.12. 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.
- 8.1.5.13. 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.
- 8.1.5.14. 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.

- 8.1.5.15. 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.
- 8.1.5.16. По письменному требованию Кредитора, в том числе, но не ограничиваясь случаями утраты Закладной и необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Кредитному 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.
- 8.1.5.17. При наличии в Предмете ипотеки незарегистрированной перепланировки в течение 6 (Шести) месяцев от даты заключения Кредитного договора зарегистрировать указанную перепланировку в установленном Законодательством порядке.
- 8.1.5.18. В случае невозможности выполнения обязательства, предусмотренного п. 8.1.5.17 Правил, в течение 6 (Шести) месяцев с даты подписания Кредитного 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 2 (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.
- 8.1.5.19. 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.
- 8.1.5.20. Не использовать прямо или косвенно полученный у Кредитора Кредит на погашение обязательств других заемщиков перед Кредитором.
- 8.1.5.21. Индивидуальными условиями также могут быть предусмотрены иные обязанности Заемщика, которые в дополнение к обязанностям, предусмотренным п. 8.1 Правил, обязан исполнять Заемщик.
- 8.1.5.22. 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 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 в соответствии с Кредитным договором.
- 8.2.3. Принять решение о смене в течение срока действия Договора страховой компании и расторгнуть Договор страхования досрочно, одновременно заключить новый Договор страхования, отвечающий положениям п. 2) 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. Условие распространяется как на Договор, так и на Кредитный договор по Рефинансируемому кредиту;
  - 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 Заемщика<sup>1</sup>, по сравнению с количеством 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 - дата направления требования Заемщика Кредитору.

### 8.3. Кредитор обязуется:

- 8.3.1. Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Кредитного договора в порядке и в сроки, установленные Кредитным договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных разделом 4 Правил.
- 8.3.2. После полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору в случае обращения Заемщика выдать ему документы, подтверждающие их исполнение.
- 8.3.3. Предоставить Заемщику Информационный расчет, составленный в соответствии с Кредитным договором, в следующих случаях:
- 1) в дату фактического предоставления Кредита;
  - 2) в иных случаях по обращению Заемщика, в том числе, но не исключительно:
    - а) в случае изменения размера предстоящих платежей по Кредитному договору (в том числе в связи с изменением Процентной ставки, если это предусмотрено Индивидуальными условиями);
    - б) в случае осуществления Заемщиком ЧДП не позднее следующего Рабочего дня после обращения Заемщика к Кредитору;
    - в) 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 Кредитному 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 Кредитным договором изменения его условий, влекущего изменение полной стоимости Кредита, предоставить Заемщику информацию о полной стоимости Кредита в соответствии с п.

<sup>1</sup> 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.

#### 10.10 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 Кредитному 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 Кредитному договору, утрате иного обеспечения, предоставленного в соответствии с Кредитным 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 (Залогодателем) 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 (Пятнадцать) календарных дней или неоднократно;
- 8.4.1.10. в других случаях, предусмотренных Законодательством и Кредитным договором.
- 8.4.2. В случае неисполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, считая от даты его предъявления Кредитором, обратиться взыскание на Предмет ипотеки, находящийся в залоге у Кредитора, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика.
- Если основанием для досрочного истребования является нарушение сроков внесения Платежа или его части (п. 8.4.1.9 Правил), Кредитор вправе потребовать обращения взыскания на предмет залога (ипотеки) исключительно в следующих случаях:
- 8.4.2.1. 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 (размера оценки) Предмета ипотеки;
- 8.4.2.2. 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 стоимости (размера оценки) Предмета ипотеки;
- 8.4.2.3. при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Платежей более 3 (Трех) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.
- 8.4.3. Проверять целевое использование Кредита.
- 8.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Кредитному договору в случае, предусмотренном п. 3.3 Правил, а также в случае неисполнения Заемщиком обязательств, установленных разделом 4 Правил, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора. Кредитный договор считается расторгнутым со дня направления Заемщику уведомления о его расторжении.

- 8.4.5. В течение срока действия Кредитного договора требовать от Заемщика путем направления письменного требования предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Кредитному договору. При этом Кредитор вправе требовать предоставления вышеуказанной информации и документов не только в сроки, предусмотренные Кредитным договором, но и чаще по собственному усмотрению.
- 8.4.6. Передать функции обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации.
- 8.4.7. Передать отчет/ заключение об оценке Предмета ипотеки, полученный от Заемщика, без получения его согласия, для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков.
- 8.4.8. Передать права по Закладной (при наличии)/ уступить права (требования), принадлежащие Кредитору по Кредитному договору, а также передать связанные с правами (требованиями) документы и информацию третьему лицу, в том числе 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.
- 8.4.9. 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 Кредитному 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. Датой признания Заемщиком неустойки, указанной в настоящем пункте Правил, считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, достаточных для уплаты неустойки частично либо в полном размере. Неустойка, предусмотренная Кредитным договором, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полном размере с Заемщика сверх неустойки.
- 9.3. Обязательства по возврату Кредита и уплате Процентов в соответствии с Кредитным договором считаются исполненными при наступлении любого из следующих событий:
- 1) возврат суммы Кредита и начисленных Процентов за весь срок Кредита, а также уплата сумм неустоек (при наличии) в полном объеме;
  - 2) признание обязательств по Кредитному договору исполненными в иных случаях, предусмотренных Законодательством, а также Кредитным договором в случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с разделом 9 ИУ в размере, достаточном для полного погашения задолженности по Кредитному 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 Договора об ипотеке/ Последующего договора об ипотеке на государственную регистрацию ипотеки/ последующей ипотеки и представление Закладной (при схеме сделки с Последующим договором об ипотеке – после прекращения ипотеки в пользу Текущего кредитора) в Регистрирующий орган производится в присутствии Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риэлтерской, брокерской компанией и другими), если такая схема работы предусмотрена Кредитором.
- 10.3. Кредитор не несет издержек, связанных с заключением Договора об ипотеке/ Последующего договора об ипотеке, составлением и выдачей Закладной (при наличии), включая (но не ограничиваясь) уплату тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.
- 10.4. Расходы, связанные с уплатой госпошлины за государственную регистрацию ипотеки/последующей ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора, Стороны несут в соответствии с Законодательством.
- 10.5. Условия Кредитного договора могут быть изменены только по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения к Кредитному договору должны совершаться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением изменения размера Платежа в случаях указанных в п. 7.3.7.2 Правил, а также в случае установления ЛП по требованию Заемщика согласно пп. 8.2.4-8.2.6 Правил.
- 10.6. Все юридически значимые сообщения (заявления/ уведомления/ извещения/ требования/ иное) по Кредитному 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 Кредитным 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 Кредитному 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. При ненадлежащем исполнении условий, предусмотренных настоящим пунктом Правил, Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.
- 10.9. Полная стоимость Кредита не является существенным условием Кредитного договора и носит информационный характер.
- 10.10. 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 Кредитному договору, платежи Заемщика в пользу Кредитора, если обязанность Заемщика по таким платежам следует из условий Кредитного 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 Кредитного 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 Кредитном 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.
- 10.11. 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.
- 10.12. Заемщик подтверждает, что ему известно о повышенных рисках, связанных с получением дохода в валюте, отличной от валюты Кредита.
- 10.13. Заемщик уведомлен о том, что информация по Кредитному договору предоставляется Кредитором в бюро кредитных историй в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».
- 10.14. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Кредитным договором, Стороны руководствуются Законодательством.
- 10.15. Кредитный договор вступает в силу с даты подписания Индивидуальных условий и действует до полного выполнения Сторонами договорных обязательств.
- 10.16. Индивидуальные условия составляются в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Заемщика и для Кредитора.
- 10.17. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены также иные условия, применяемые в дополнение или взамен предусмотренных Правилами.
- 10.18. В течение всего срока действия Кредитного договора одновременно с Индивидуальными условиями подлежат применению Правила, действовавшие на дату подписания Индивидуальных условий.