

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

I. при приобретении квартиры, апартаментов, жилого дома/жилого блока/объекта незавершенного строительства с земельным участком на вторичном рынке недвижимости по договору купли-продажи;

II. при приобретении квартиры, апартаментов на первичном рынке недвижимости по программе «Новостройка»:

1. по договору участия в долевом строительстве (ДДУ);

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

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

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

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

6. по предварительному договору купли-продажи (ПДКП)

III. при приобретении квартиры на первичном рынке недвижимости по программе «Семейная ипотека»:

1. по договору участия в долевом строительстве (ДДУ);

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

IV. при приобретении жилого дома/жилого блока с земельным участком на первичном рынке недвижимости по:

1. договору участия в долевом строительстве (ДДУ);

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

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

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

V. под залог имеющейся(-ихся) в собственности квартиры на:

1. любые цели либо

2. на цели приобретения иного объекта недвижимости¹

VI. на цели рефинансирования ипотечных кредитов под залог имеющейся в собственности жилой недвижимости/залог прав по договору участия в долевом строительстве (ДДУ), договору уступки прав (требований) по договору участия в долевом строительстве (ДУ по ДДУ)

Часть 2. Правила предоставления, обслуживания и погашения кредита

1. Термины и определения

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

Аккредитив	Покрытый безотзывный аккредитив, открываемый Банком (который также является исполняющим банком) по поручению Заемщика, получателем денежных средств по которому является Продавец/Застройщик/Правообладатель/Заемщик, при предоставлении им или представителем Заемщика в Банк документов, подтверждающих выполнение всех условий исполнения Аккредитива. Аккредитив открывается на основании Заявления на открытие Аккредитива в валюте Российской Федерации для расчетов на территории Российской Федерации.
-------------------	--

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

Договор хранения	Договор хранения ценностей в индивидуальном банковском сейфе (ИБС) при осуществлении расчетов по Договору, оплата по которому осуществляется с использованием кредитных средств, заключаемый между Заемщиком (физическим лицом), Продавцом/Застройщиком/Правообладателем и Банком.
Договор об ипотеке	Договор об ипотеке Имуущества, заключаемый между Кредитором как Залогодержателем и Залогодателем в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
Договор залога прав	Договор(ы) залога Прав требования, заключаемый(-е) между Залогодателем и Банком в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору. Если Права требования передаются в залог по нескольким договорам залога, под Договором залога прав понимаются все договоры залога Прав требования в совокупности.
Договор страхования (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)	Договор страхования Имуущества от рисков утраты и/или повреждения, договор страхования жизни и здоровья Заемщика в совокупности, заключаемые Заемщиком / Залогодателем самостоятельно.
Договор коллективного страхования² (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)	Договор, заключенный между Кредитором и страховой организацией в целях осуществления страхования жизни и здоровья Заемщика/Имуущества, к которому Заемщик/Залогодатель присоединяется путем предоставления Кредитору Заявления на страхование.
Договор титульного страхования (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)	Договор страхования права собственности на Имуущество от риска утраты Имуущества в результате прекращения права собственности на него (титульное страхование) (при наличии).
Заявление на страхование (в случае выбора Заемщиком условий кредитования со страхованием)	Заявление на страхование от несчастных случаев и болезней и заявление на страхование Имуущества, предоставляемые Заемщиком/Залогодателем Кредитору в целях присоединения к Договору коллективного страхования.
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости.
ЖСК/СК/кооператив	Жилищно-строительный кооператив/строительный кооператив, с которым заключается Договор о приобретении Предмета залога.
Закладная	Именная ценная бумага, составленная в предусмотренном Кредитным договором порядке и удостоверяющая права Кредитора на получение исполнения по денежным обязательствам по Кредитному договору без предоставления других доказательств существования этих обязательств и право залога на Имуущество (при приобретении Объекта незавершенного строительства -- после завершения строительства), обремененное ипотекой, соответствующая требованиям Кредитора.
Залогодатель	Физическое (-ие) лицо (-а), передающее (-ие) либо передавшее (-ие) в залог Кредитору принадлежащие такому (-им) лицу (-ам) на праве собственности Имуущество или Права требования в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
Имуущество	Квартира / Апартаменты / Жилое помещение или Объект незавершенного строительства с Земельным участком при совместном упоминании.
Кредитор	Банк, а также любое иное физическое или юридическое лицо, которому переданы права (требования) по Кредитному договору (в том числе путем передачи прав на Закладную).
Регистрирующий орган/ МФЦ	Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество / орган, осуществляющий организацию предоставления государственных и муниципальных услуг населению по принципу «одного окна».
Реестр	Реестр уведомлений о залоге движимого имущества.

Иные термины и определения вводятся по тексту Кредитного договора.

2. Предмет Кредитного договора

2.1. Кредитор обязуется предоставить Заемщику денежные средства (кредит), в размере, на срок и цели, указанные в Индивидуальных условиях, а Заемщик обязуется возвратить Кредитору кредит и уплатить проценты за

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

пользование кредитом, а также иные платежи, подлежащие уплате Кредитору, на условиях, установленных Кредитным договором.

2.2. При наличии нескольких Заемщиков все действия, связанные с исполнением Кредитного договора, от имени Заемщика совершает Уполномоченный Заемщик, указанный в Индивидуальных условиях, если иное не предусмотрено Кредитным договором, а именно на имя (от имени) указанного Уполномоченного Заемщика осуществляются следующие действия:

- открытие Счета для расчетов с Кредитором по выданному кредиту, с Продавцом /Застройщиком /Правообладателем за Имущество и осуществления расчетов по иным договорам, заключенным в связи с исполнением Кредитного договора;
- заключение Договора хранения (при наличии);
- а также иные действия, предусмотренные Правилами и Индивидуальными условиями.

В этой связи:

- под «счетами Заемщика» понимаются счета, открытые / открываемые на имя Уполномоченного Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях, счета, предусмотренные Кредитным договором, открываются на имя Уполномоченного Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях;
- распоряжения, заявления и операции по вышеуказанным счетам совершаемые Уполномоченным Заемщиком и упоминаемые далее как «распоряжения, заявления и операции Заемщика», оформляются и осуществляются Уполномоченным Заемщиком, указанным в Индивидуальных условиях, от имени Заемщика;
- вся переписка, связанная с исполнением Кредитного договора (заявления, уведомления, извещения, заявления-обязательства, требования, письма и т.д.) ведется Уполномоченным Заемщиком, указанным в Индивидуальных условиях, от имени Заемщика, а Кредитором - на имя Уполномоченного Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях;
- все права и обязанности по сделкам, совершенным Уполномоченным Заемщиком, указанным в Индивидуальных условиях, возникают непосредственно у Заемщика.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Кредитор обязуется:

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

3.2. Кредитор имеет право:

- 3.2.1.** требовать от Заемщика предоставления информации и соответствующих документов, подтверждающих доход, имущественное состояние Заемщика и исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору, целевое использование кредита, состояние Имущества;
- 3.2.2.** запрашивать и получать любую информацию и документы у соответствующих компетентных органов, иных лиц, касающихся исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору;
- 3.2.3.** при приобретении Имущества на этапе строительства: получить от должника Залогодателя исполнение обязательства, Права требования по которому заложены Кредитору, в том числе в случае возникновения любых оснований для возврата/уплаты денежных средств Залогодателю;
- 3.2.4.** потребовать полного досрочного погашения Задолженности, а если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в предусмотренный Кредитным договором срок, обратиться с иском на Имущество / Права требования (после оформления его залога в пользу Кредитора) при наступлении любого из следующих случаев:

- 3.2.4.1.** при нарушении сроков внесения Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- 3.2.4.2.** при нецелевом использовании Заемщиком предоставленного Кредитором кредита, под которым Стороны признают, в том числе (но не исключительно) незаключение Договора о приобретении Предмета залога/Договора о приобретении помещения / неоформление Залогодателем собственности на Имущество/Приобретаемое помещение;
- 3.2.4.3.** при непредоставлении обеспечения или утрате обеспечения (его ухудшении) в виде залога Предмета залога в пользу Кредитора в соответствии с условиями Кредитного договора, которыми Стороны признают в том числе (но не исключительно):
- 1) неосуществление всех необходимых действий со стороны Заемщика/Залогодателя для регистрации ипотеки Имущества / учета в Реестре залога Прав требования в пользу Кредитора и выдачи Закладной;
 - 2) отказ в регистрации ипотеки Имущества / Прав требования в пользу Кредитора либо если ипотека Имущества / залог Прав требования в пользу Кредитора не будут зарегистрированы / учтены в Реестре в соответствии с условиями Кредитного договора;
 - 3) полную или частичную утрату или повреждение Имущества или его ухудшение, в том числе (но не исключительно) осуществление без предварительного письменного согласия Кредитора преобразования Имущества (перепланировки, переустройства, реконструкции, разделения, объединения и т.д.), влекущего утрату обеспечения или ухудшение его условий, а также неисполнение обязанности по предоставлению документов, предусмотренных Кредитным договором, подтверждающих выполнение обязанностей по обеспечению возврата кредита;
- 3.2.4.4.** при грубом нарушении Заемщиком и/или Залогодателем правил пользования Имуществом, его содержания (в т.ч. при невыполнении обязанностей по уплате установленных законодательством налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, если, по мнению Кредитора, такие неплатежи могут привести к обращению взыскания на Предмет залога со стороны третьих лиц) и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Имущества;
- 3.2.4.5.** при необоснованном отказе Кредитору в проверке Имущества и состава лиц, проживающих в Жилом помещении/Апартаментх;
- 3.2.4.6.** при обнаружении не заявленных Заемщиком и/или Залогодателем обременений Имущества (в т.ч. при приобретении Жилого помещения на вторичном рынке: если третьи лица, состоящие на регистрационном учете по месту пребывания или по месту жительства в Жилом помещении на момент его приобретения Заемщиком / Залогодателем, не будут сняты с регистрационного учета в Жилом помещении в срок, установленный Договором о приобретении Предмета залога);
- 3.2.4.7.** при невыполнении Заемщиком/Залогодателем обязательств по страхованию Имущества от рисков утраты и повреждения (в случае выбора условий кредитования со страхованием);
- 3.2.4.8.** в случае нарушения условий Кредитного договора о недопустимости отчуждения Имущества в отсутствие предварительного письменного согласия Кредитора как залогодержателя (либо при наличии такого согласия, но с нарушением условий, на которых оно представлено);
- 3.2.4.9.** при приобретении Жилого помещения на вторичном рынке: если третьи лица, состоящие на регистрационном учете по месту пребывания или по месту жительства в Жилом помещении на момент его приобретения Заемщиком / Залогодателем, не будут сняты с регистрационного учета в Жилом помещении в срок, установленный Договором о приобретении Предмета залога;
- 3.2.4.10.** в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- 3.2.5.** обратить взыскание на Предмет залога в следующих случаях:
- при нарушении сроков внесения Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
 - в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 3.2.6.** осуществить право на досрочное истребование Задолженности в вышеуказанных случаях в течение срока действия Кредитного договора. Принятие Кредитором исполнения обязательств по Кредитному договору не является отказом Кредитора от права на досрочное истребование Задолженности;
- 3.2.7.** в случае обращения взыскания на Права требования в судебном порядке по требованию Кредитора реализация Прав требования может осуществляться путем перевода Прав требования на Кредитора;
- 3.2.8.** в случае обращения взыскания на Имущество в судебном порядке по требованию Кредитора реализация Имущества может осуществляться путем оставления Кредитором Имущества за собой/продажи Кредитором Имущества с учетом требований законодательства;
- 3.2.9.** проверять целевое использование кредита путем осуществления контроля за порядком расчетов и порядком государственной регистрации права собственности и ипотеки в силу закона на Имущество / права собственности на Приобретаемое помещение в соответствии с условиями Договора о приобретении Предмета залога / Договора о приобретении помещения и Кредитного договора;
- 3.2.10.** передать по Кредитному договору функции обслуживания денежных обязательств Заемщика третьему лицу;
- 3.3. Заемщик обязуется:**
- 3.3.1.** возвратить кредит в полном объеме и уплатить начисленные проценты за пользование кредитом, а также иные платежи, предусмотренные к уплате Кредитору, в сумме, в порядке и сроки, предусмотренные Кредитным договором;

- 3.3.2.** в случае досрочного истребования Задолженности погасить Задолженность не позднее даты, указанной в направленном Кредитором требовании;
- 3.3.3.** не позднее Даты Ежемесячного платежа каждого календарного месяца, а также не позднее Даты окончания срока кредитования обеспечить наличие на Счете денежных средств в размере, достаточном для исполнения обязательств по Кредитному договору;
- 3.3.4.** не изменять условия Договора о приобретении Предмета залога без предварительного письменного согласования с Кредитором;
- 3.3.5.** в случае получения Заемщиком уведомления о передаче прав на Закладную другому лицу (новому законному владельцу Закладной) с указанием платежных реквизитов нового владельца Закладной исполнять обязательства по Закладной и Кредитному договору по новым реквизитам, начиная с названной в уведомлении даты;
- 3.3.6.** в случае передачи Кредитором прав и обязанностей по Кредитному договору, а также передачи по договору кредитной организации функций обслуживания платежей Заемщика по исполняемым им денежным обязательствам исполнять требования обслуживающей кредитной организации, как если бы они исходили от Кредитора, предоставлять обслуживающей кредитной организации запрашиваемые документы, включая, но не ограничиваясь: как разовые, так и долгосрочные распоряжения на срок действия Кредитного договора по осуществлению обслуживающей кредитной организацией ежемесячных переводов со Счета на счет Кредитора в качестве исполнения Заемщиком обязательств по погашению Основного долга, уплате процентов за пользование кредитом и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором ;
- 3.3.7.** в случае возникновения залога на новое имущество, созданное/возникшее в результате любого изменения Имущества (в том числе преобразования Имущества) /предоставленное Залогодателю взамен Имущества, а также в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях - обеспечить государственную регистрацию залога в пользу Кредитора в ЕГРН на такое имущество и отсутствие в ЕГРН иных ограничений (обременений) права, правоприятий, заявленных в судебном порядке прав требования, отметок о возражении (для недвижимого имущества/иного имущества, к залого которого применяются правила об ипотеке) либо учет залога в Реестре уведомления о залоге движимого имущества (и предоставить Кредитору выписку из указанного реестра, в которой содержатся сведения о залоге указанного имущества в пользу Кредитора, отсутствуют сведения о зарегистрированных уведомлениях о залоге в пользу третьих лиц) (в иных случаях) ;
- 3.3.8.** предоставить Кредитору при заключении Кредитного договора актуальную информацию о семейном положении, наличии / отсутствии брачного договора, копию брачного договора (при наличии). Заемщик обязуется не заключать брачный договор либо при наличии брачного договора не вносить в него изменений без предварительного письменного согласия Кредитора (в том числе, но не исключительно - влекущих изменение состава собственников Имущества по сравнению с брачным договором в редакции, представленной Кредитору), которые, по мнению Кредитора, могут ухудшить положение Кредитора, а также привести к полной или частичной утрате обеспечения в виде залога Имущества или его ухудшению. Заключение брачного договора либо внесение изменений в брачный договор в отсутствие предварительного письменного согласия Кредитора (либо при наличии предварительного письменного согласия Кредитора, но с нарушением условий, на которых такое согласие представлено), расценивается Сторонами как ухудшение обеспечения и основание для досрочного истребования Задолженности;
- 3.3.9.** предоставлять по требованию Кредитора, а в случае возникновения Просроченной задолженности по Основному долгу и/или Просроченной задолженности по процентам - не реже 1 (Одного) раза в год, начиная со дня первой просрочки, информацию и документы, подтверждающие финансовое положение и доходы, путем предоставления справки о доходах Заемщика за предыдущие 12 (Двенадцать) календарных месяцев по установленной форме и/или копию налоговой декларации за последний окончанный календарный год с отметкой налоговой инспекции о принятии и иные документы ;
- 3.3.10.** предоставить Кредитору до регистрации права собственности Залогодателя на Имущество (а если Имущество находится в собственности Залогодателя – до регистрации ипотеки на Имущество в пользу Кредитора) и в Регистрирующий орган/МФЦ одновременно с подачей документов на государственную регистрацию права собственности Залогодателя на Имущество (а если Имущество находится в собственности Залогодателя – на государственную регистрацию ипотеки на Имущество в пользу Кредитора) нотариально заверенные копии согласия органов опеки и попечительства на передачу Имущества в залог в случае, если члены семьи Залогодателя, находящиеся под опекой или попечительством, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи, будут иметь право пользования Имуществом (то есть будут зарегистрированы в Жилом помещении либо фактически проживать там с Залогодателем в качестве члена семьи собственника), оригинал такого согласия передается Залогодателем в Регистрирующий орган/МФЦ;
- 3.3.11.** в случае реальной угрозы утраты/гибели или повреждения Имущества уведомить об этом Кредитора не позднее следующего рабочего дня после того, как Заемщику стало известно о возникновении такой угрозы. Под реальной угрозой утраты/гибели или повреждения Имущества Стороны понимают в том числе:
- появление трещин или иных повреждений в стенах, крыше, фундаменте, перекрытиях Имущества или в здании, в котором расположено Имущество;
 - вынесение уполномоченными органами предписаний об устранении нарушений правил противопожарной безопасности, градостроительного законодательства, СНиП, СанПиН и иных правил содержания имущества;

- признание аварийным дома/здания, в котором расположено Имущество;
 - вынесение уполномоченными органами решений о сносе или реконструкции дома/здания, в котором расположено Имущество;
 - предъявление любыми лицами Заемщику и/или Залогодателю требований о признании за ними права собственности и иных прав на Имущество, о его изъятии (истребовании) или обременении Имущества;
 - предъявление любыми лицами в суд исков о признании права собственности на Имущество, о признании дома/здания, в котором расположено Имущество, самовольной постройкой, об изъятии (истребовании) Имущества или об обременении Имущества, о признании правоустанавливающего (-их) документа (-ов) на Предмет залога и/или Соглашения (при наличии) недействительными или незаключенными, а также любых иных исков, удовлетворение которых может привести к утрате Залогодателем права собственности на Имущество;
 - выбытие Имущества из владения Залогодателя.
Заемщик обязан также привлечь Кредитора к участию в деле при предъявлении к Заемщику и/или Залогодателю соответствующих исков в суде;
- 3.3.12.** в случае утраты Кредитором Закладной либо необходимости изменения ранее установленных условий Закладной в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Кредитора подписать дубликат Закладной/заключить соглашение об изменении содержания Закладной путем аннулирования Закладной и одновременно с этим выдачи новой Закладной, а также предоставить соответствующее заявление и осуществить за свой счет все действия для выдачи Регистрирующим органом/МФЦ Кредитору дубликата Закладной и/или новой Закладной;
- 3.3.13.** при отсутствии на дату подписания Кредитного договора у Заемщика – гражданина Российской Федерации регистрации по месту жительства на территории Российской Федерации встать на регистрационный учет по месту жительства и предоставить Кредитору оригиналы документов, подтверждающих исполнение указанной обязанности, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного законодательством Российской Федерации для постановки на регистрационный учет;
- 3.3.14.** предоставить в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору по согласованию с Кредитором иное аналогичное по стоимости имущество в случае утраты или повреждения Имущества по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, настолько, что обеспечение залогом обязательства по Кредитному договору существенно ухудшилось;
- 3.3.15.** предоставлять возможность Кредитору или его представителям периодически (не менее одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Имущества, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в Жилом помещении, и основания для их проживания;
- 3.3.16.** в случае обращения взыскания Кредитором на Имущество освободить Жилое помещение от проживания, сняться с регистрационного учета, а в случае проживания в Жилом помещении третьих лиц, также обеспечить освобождение Жилого помещения третьими лицами и снятие их с регистрационного учета не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней, считая с даты направления Кредитором в адрес Заемщика письменного требования;
- 3.3.17.** поддерживать Имущество в надлежащем состоянии и предпринимать все меры для его сохранения, в том числе:
- своевременно проводить текущий и капитальный ремонт Имущества;
 - не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента повреждения Имущества устранить указанное повреждение;
 - поддерживать в исправном состоянии системы отопления, водоснабжения, электроснабжения, иные системы, соблюдать правила противопожарной безопасности;
 - истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством Российской Федерации, предъявив соответствующий иск не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента выбытия Предмета залога из владения Залогодателя;
 - предпринимать иные меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога и защиты его от посягательств третьих лиц;
- 3.3.18.** не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие как у собственника Предмета залога. В случае образования долгов либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Кредитора;
- 3.3.19.** при залоге Апартаментов: надлежащим образом оформить права Залогодателя на земельный участок, необходимый для эксплуатации здания, в котором расположены Апартаменты (право общей долевой собственности/право аренды), и залог доли в праве общей долевой собственности собственности/права аренды в пользу Кредитора, в том числе обеспечить наличие в ЕГРН сведений о собственности/аренде Залогодателя на земельный участок и залоге доли в праве общей долевой собственности/права аренды на участок в пользу Кредитора, а также предъявить Кредитору оригинал правоустанавливающего документа, подтверждающего исполнение указанной обязанности:
- в течение 1 (Одного) года с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Имущество - если ипотека Имущества будет зарегистрирована до оформления Залогодателем права на земельный участок; либо

- незамедлительно - в случае отказа в регистрации ипотеки Имуущества в пользу Кредитора в связи с неоформлением Залогодателем права на земельный участок (в зависимости от того, какое событие наступит раньше).

3.4. Заемщик не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора:

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

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

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

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

- обеспечить внесение соответствующих изменений в ЕГРН и предъявить Кредитору документы, свидетельствующие о внесении указанных изменений;
- осуществить повторную оценку Имуущества;
- подписать (заключить) с Кредитором дополнительное соглашение к Кредитному договору об изменении параметров Имуущества;
- подписать (заключить) с Кредитором соглашение об изменении ранее установленных условий Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) путем аннулирования Закладной и одновременно с этим выдачи новой Закладной, составленной с учетом соответствующих изменений, составить новую Закладную и осуществить все необходимые действия по государственной регистрации указанного соглашения и передаче в Регистрирующий орган/МФЦ новой Закладной; или привести Имуущество в первоначальное состояние;

2) в случае если до государственной регистрации права собственности Залогодателя на Имуущество была осуществлена(о) его перепланировка / переустройство / реконструкция, которая (-ое) не была (-о) согласована (-о) уполномоченными органами в соответствии с законодательством, Заемщик обязан осуществить такое согласование в указанном выше порядке и предъявить Кредитору соответствующие документы в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента регистрации права собственности Залогодателя на Имуущество либо привести Имуущество в первоначальное состояние.

3.5. Если Залогодателем является лицо, не являющееся Заемщиком, Заемщик обязуется обеспечить выполнение Залогодателем соответствующих обязанностей залогодателя, установленных законодательством и (или) Кредитным договором.

3.6. Заемщик имеет право:

3.6.1. по собственной инициативе осуществить досрочное исполнение обязательств по Кредитному договору в соответствии с условиями Кредитного договора.

4. Конфиденциальность

4.1. Кредитор и Заемщик обязуются не разглашать каким-либо способом третьим лицам информацию, содержащуюся в Кредитном договоре, его приложениях, Закладной и документах, представляемых Сторонами друг другу, а также любую иную информацию, которой Кредитор и Заемщик обмениваются в связи с подготовкой и с исполнением Кредитного договора и его приложений, включая персональные данные Заемщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Кредитным договором, в том числе при передаче Кредитором указанной информации, включая сведения, составляющие банковскую тайну Заемщика, о размере полученного Заемщиком по Кредитному договору кредита и о его погашении:

4.1.1. следующим лицам, которые должны принять на себя обязательство соблюдать конфиденциальность информации, что обеспечивается Кредитором:

- лицам, входящим в один банковский(-ую) холдинг/группу, аффилированным лицам и работникам Кредитора в соответствии с их должностными обязанностями;
- независимым консультантам, экспертам и советникам, индивидуальным аудиторам, аудиторским и иным организациям, привлекаемым Кредитором в целях получения заключений, консультаций и иных рекомендаций в любой форме, касающихся исполнения Кредитного договора, Закладной и реализации

Кредитором своих прав и обязанностей из Кредитного договора, Зкладной и законодательства Российской Федерации, в том числе в целях истребования Задолженности, а также нотариусам при осуществлении учета возникновения/изменения/прекращения залога имущества в Реестре, страховой организации по договорам страхования Имущества/ответственности Заемщика/ жизни и здоровья Заемщика (при наличии)/финансового риска Кредитора;

- третьим лицам в целях заключения Кредитором сделок в связи с реализацией прав Кредитора по Кредитному договору и/или Зкладной;
- 4.1.2.** родственникам и работодателям Заемщика, лицам, предоставившим обеспечение исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, организациям в целях досудебного и судебного возврата долга Заемщика в случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору и/или Зкладной;
- 4.1.3.** иным лицам, в процессе осуществления и защиты Кредитором своих прав, обязанностей и законных интересов.

5. Срок действия Кредитного договора и прочие условия

- 5.1.** Кредитный договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Кредитному договору.
- 5.2.** Кредитный договор регулируется правом Российской Федерации. Во всем остальном, что не предусмотрено Кредитным договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 5.3.** Изменения и дополнения к Кредитному договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами, за исключением случаев уменьшения Кредитором размера неустоек или принятия решения о невзимании неустоек.
- 5.4.** Прекращение обязательств по Кредитному договору путем зачета встречных однородных требований не допускается.
- 5.5.** В случае если последний день срока, установленного Кредитным договором, приходится на выходной и/или нерабочий праздничный день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.
- 5.6.** Банк осуществляет проведение операций по Счету в рамках исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору в течение операционного времени (операционного дня), установленного Банком самостоятельно. Отражение операций по Счету осуществляется в соответствии с единым учетно-отчетным временем, установленным Банком для отражения операций по счетам физических лиц - московским временем (время часовой зоны, в которой расположена столица Российской Федерации - город Москва). В части указания единого учетно-отчетного времени, установленного Банком для отражения операций по счетам, Кредитный договор вносит соответствующие изменения и дополнения и является составной и неотъемлемой частью заключенных между Банком и Заемщиком Договоров банковского счета, а также будет являться составной и неотъемлемой частью Договоров банковского счета, которые могут быть заключены между Банком и Заемщиком в будущем. В случае каких-либо противоречий между положениями и условиями Договоров банковского счета и Кредитного договора, касающимися проведения операций по Счету в течение операционного времени, положения и условия Договоров банковского счета имеют преимущественную силу.
- 5.7.** Залогом Предмета залога обеспечиваются обязательства Заемщика перед Кредитором в том объеме, в каком они будут существовать к моменту фактического удовлетворения, включая уплату Основного долга, процентов за пользование кредитом, просроченной задолженности, неустоек (штрафов, пеней) согласно Кредитному договору, а также возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет залога и его реализацией, и иные убытки, причиненные Кредитору вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.
- 5.8.** Залог Имущества в пользу Кредитора обеспечивает также исполнение Заемщиком следующих обязательств:
- обязательства Заемщика по возврату полученных от Кредитора по недействительному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора;
 - обязательства Заемщика по возврату полученных от Кредитора по незаключенному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, в случае, если Кредитный договор является незаключенным;
 - обязательства Заемщика по возврату полученных от Кредитора по Кредитному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором и/или законодательством Российской Федерации, возникших в рамках Кредитного договора и в связи с его расторжением, в том числе обязательства по возмещению убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщика, в случае расторжения Кредитного договора по любым основаниям. Сумма обеспечиваемого обязательства (фактической задолженности) определяется, в том числе (но не исключительно) на основании:
 - условия о сумме кредита, предоставленного по Кредитному договору, документов, свидетельствующих о предоставлении денежных средств Заемщику (выписок по счетам учета задолженности Заемщика перед Кредитором, выписок по банковским счетам Заемщика) с учетом фактически исполненных Заемщиком обязательств;

- судебного акта о признании Кредитного договора незаключенным договором / недействительной сделкой или о расторжении Кредитного договора, соглашения о расторжении Кредитного договора (при наличии) - в зависимости от основания возникновения обеспечиваемого обязательства;
 - сумм процентов и иных обеспечиваемых платежей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Срок исполнения обеспечиваемого обязательства:
 - разумный срок с даты получения Заемщиком денежных средств от Кредитора во исполнение Кредитного договора - по обязательствам Заемщика по возврату полученных от Кредитора по ничтожной сделке денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, при применении последствий недействительности Кредитного договора как ничтожной сделки, а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении;
 - разумный срок с даты вступления в силу судебного решения о признании Кредитного договора недействительной сделкой - по обязательствам Заемщика по возврату полученных от Кредитора по недействительной сделке денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, при признании Кредитного договора недействительной сделкой, а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении;
 - разумный срок с даты вступления в силу судебного решения о признании Кредитного договора незаключенной сделкой - по обязательствам Заемщика по возврату полученных от Кредитора по незаключенному договору денежных средств и уплате процентов и иных платежей, установленных законодательством Российской Федерации, в случае признания Кредитного договора незаключенным в судебном порядке, а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении;
 - в случае расторжения Кредитного договора в зависимости от основания расторжения обеспечиваемого обязательства соответственно в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и/или Кредитным договором и/или в разумный срок с даты вступления в силу судебного решения о расторжении Кредитного договора (а если указанное обязательство не исполнено в разумный срок, Заемщик обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления Кредитором требования о его исполнении).
- 5.9.** При приобретении Имуущества на этапе строительства: подлинники документов, удостоверяющих заложенные в пользу Кредитора Права требования, хранятся у Залогодателя.
- 5.10.** Кредитор передает сведения о Заемщике, определенные статьей 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях», хотя бы в одно бюро кредитных историй, с которым у Кредитора заключен договор об оказании информационных услуг.
- 5.11.** В случае передачи прав на Закладную условия Договора банковского счета, включенные в Кредитный договор (в том числе заранее данный акцепт Заемщика), сохраняют свое действие, если иное прямо не указано в Кредитном договоре. Условия Кредитного договора, связанные с упоминанием Кредитора, включая любые согласия, подтверждения, относятся, в том числе, к новому владельцу Закладной в случае передачи прав на Закладную.
- 5.12.** Заемщик принимает личное участие / обеспечивает личное участие Залогодателя в процедурах:
- составления Закладной;
 - передачи документов на государственную регистрацию залога Имуущества и права собственности на нее, Закладной в месте и время, назначенное Кредитором по согласованию с Регистрирующим органом/МФЦ.
- 5.13.** Если на момент возникновения у Заемщика обязанности обеспечить надлежащее оформление, наличие и сохранность залога/ипотеки Имуущества в пользу Кредитора (в том числе проинформировать Кредитора о своевременном выполнении этой обязанности) Кредитор в соответствии с законодательством Российской Федерации будет не вправе требовать от Заемщика (Залогодателя) предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН недвижимости, условия Кредитного договора в части обязанностей Заемщика (Залогодателя) по предоставлению таких сведений не применяются. При этом, Заемщик вправе подтвердить надлежащее выполнение им вышеуказанных обязанностей либо наличие оснований для предоставления ему кредита, сохранения или изменения размера процентной ставки за пользование кредитом в соответствии с Кредитным договором, предоставив Кредитору выписку из ЕГРН по собственной инициативе.
- 5.14.** В случае обременения Имуущества последующей ипотекой по любым основаниям не требуется согласие последующего залогодержателя на любые изменения Договора об ипотеке/Закладной/Кредитного договора (в том числе влекущие обеспечение новых требований Кредитора или увеличение объема уже обеспеченных требований Кредитора). Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Кредитному договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.15.** Если на момент обращения взыскания на Предмет залога законодательством Российской Федерации будут установлены иные правила определения начальной продажной цены Предмет залога и проведения торгов, чем правила, действующие на момент заключения Кредитного договора (далее – «новые правила»), и новые правила, по мнению Кредитора, улучшают положение Кредитора, то при обращении взыскания на Предмет залога применяются новые правила.